Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2336-01	Termin 19.11.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
07.11.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
13.11.2012	Planungsausschuss	V		
19.11.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 603 - Arenastraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu III.A.1 - III.A.4, III.B.6 und III.B.7 stattzugeben;
   b) die Stellungnahme zu III.B.5 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)**

2. Der Rat der Stadt beschließt

   a) den Bebauungsplan Nr. 603 - Arenastraße - in der Fassung vom 21.05.2012 als Satzung;
   b) die dem Bebauungsplan Nr. 603 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 10.10.2012 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV.NRW.2009, S. 950)**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 25.10.2012	Klunk Datum 26.10.2012	Datum	Wehling Datum 29.10.2012

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2336-01	Termin 19.11.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 603 – Arenastraße – vom 25.06.2012 (Drucksache Nr. B/15/2077-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und wird 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.

II. 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. Ein Teilgrundstück

des OTHC ist bei einer Umnutzung zwingend in diese Struktur zu integrieren. Einfügen würden sich z.B. hochwertige Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe.

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.

Weiterhin wurde überprüft, wie die verkehrliche und sonstige Erschließung des Gebietes langfristig gesichert werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes;
- Klärung der Erschließungsnotwendigkeiten.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der beigefügten Entscheidungsbegründung (Anlage 2) zu entnehmen.

III. Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Beteiligung der Behörden

Am 08.09.2008 wurde durch den Rat der Stadt der erneute Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 603 - Arenastraße - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.10.2008.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in Verbindung mit den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 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 Stadt beschlossenen „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 19.11.2009 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:

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

B <u>Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden</u>

Mit Schreiben vom 25.07.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 30.07.2012 bis 31.08.2012 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 603 mit Begründung (einschl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen von:

5. Emschergenossenschaft
Postfach 101161
45011 Essen

6. RWW
Postfach101663
45466 Mülheim an der Ruhr

7. Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner
Postfach 200327
40101 Düsseldorf

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage beigefügt.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zu III 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 wurde dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu III A2. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb –
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld

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

Aufschüttungen sind bei 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 den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen (WBO) abzustimmen. In diesem Zusammenhang werden auch die bestehenden Anschüttungen und ihre Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist Teil des Bebauungsplans.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

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

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen zurzeit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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:

Ein entsprechender Hinweis auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

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

RWW erhebt gegenüber dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Wasserwerksgesellschaft legt einen Ausschnitt aus ihrem Planwerk 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 des RWW's 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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage

Zu III B5 Emschergenossenschaft
Postfach 101161
45011 Essen

Von Seiten der Emschergenossenschaft bestehen Bedenken gegen die Planung. Die Zufahrt zum geplanten Schachtstandort SD.023_AS01 muss während der Bauzeit und/oder des Betriebs dauerhaft gewährleistet sein. Hierbei handelt es sich um einen Schacht, der im Rahmen des Emscherumbaus benötigt wird. Die Planfeststellung umfasst neben dem Bau des Schachtes auch die Einräumung eines Wegerechts für die Zufahrt zu diesem Schacht über die Arenastraße. Aus den vorliegenden Unterlagen sei nicht ersichtlich, ob die Arenastraße erhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Arenastraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 603 und daher nicht im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes enthalten. Die Arenastraße befindet sich im Eigentum der Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklung Ltd. und Co. KG. Durch den Bebauungsplan wird eine Aufgabe der Arenastraße nicht begründet. Daher ist davon auszugehen, dass die Arenastraße – vorbehaltlich anderer Planungen des Eigentümers – erhalten bleibt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III B6 RWW
Postfach101663
45466 Mülheim an der Ruhr

RWW erhebt gegenüber dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Des Weiteren verweisen sie auf ihre Stellungnahme vom 12.01.2010.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme in Kapitel IV zu III A4.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu III B7 Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner
Postfach 200327
40101 Düsseldorf

Die Kanzlei Grooterhorst und Partner Rechtsanwälte vertritt die Interessen der Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklung Ltd. und Co. KG. Der Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklung Ltd. und Co. KG gehören zahlreiche Flächen im Umfeld des Plangebiets, u. a. auch die Arenastraße.

Die Kanzlei Grooterhorst und Partner regt an, dass zwischen den Gewerbebetrieben aller Art, die ausnahmsweise zulässig sind, und den unzulässigen Einzelhandelsbetrieben aller Art Überschneidungen entstehen können. Hier sei eine Klarstellung wünschenswert, dass Gewerbebetriebe aller Art nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn es sich nicht um Betriebe handelt, die nach den nachfolgenden Vorschriften unzulässig sind.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sei weiterhin vermerkt, dass diese nur zugelassen werden können, wenn die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmimmissionen und -emissionen mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet sei und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs vorgelegt würde. Nach Ansicht der Kanzlei Grooterhorst und Partner träfen diese Einschränkungen auch auf die allgemein zulässigen Nutzungen zu. Daher solle ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Weiterhin sei der Sachverhalt im Hinblick auf die Erschließung über die Arenastraße in der Begründung nicht richtig wiedergegeben. Bei der Arenastraße handele es sich um eine Privatstraße, so dass keine Verpflichtung der Mandantin bestünde, eine entsprechende Baulast zu übernehmen. Zudem erfordere eine Erschließung neben der Eintragung einer Baulast auch eine privat-rechtliche Regelung mit der Mandantin. Die Erschließung sei demnach bislang nicht gesichert. Es wird angeregt, die Begründung in diesem Punkt zu überarbeiten.

Im Hinweis Nr. 8 „Verkehrliche Erschließung“ fehle der Hinweis darauf, dass die Erschließung derzeit nicht gesichert ist und eine Einigung mit dem Eigentümer der Arenastraße voraussetzt. Ebenso solle ein entsprechender Hinweis auch für die erforderlichen Leitungsrechte (Frisch- und Abwasser) aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Gewerbebetriebe aller Art sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um Betriebe handelt, die nach den nachfolgenden Vorschriften unzulässig sind, wie z. B. Einzelhandelbetriebe aller Art. Eine entsprechende Klarstellung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Hinweis, dass die Einschränkungen für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Lärm, Konzept zur Verkehrsabwicklung) auch für die allgemein zulässigen Nutzungen gelten, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wird die Begründung insofern überarbeitet, dass keine Verpflichtung der Eigentümerin der Arenastraße besteht, eine entsprechende Baulast zu übernehmen und zudem eine Erschließung neben der Eintragung einer Baulast auch eine privat-rechtliche Regelung mit der Eigentümerin erfordert.

Der Hinweis zu der verkehrlichen Erschließung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst. Ein Hinweis zu den erforderlichen Leitungsrechten wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

VI. Fortschreibung der Begründung

Das Kapitel **2.3 Art der baulichen Nutzung** wird nach dem sechsten Absatz um folgenden Zusatz ergänzt:

> Gewerbebetriebe aller Art können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich bei ihnen nicht um Betriebe handelt, die nach den nachfolgenden Vorschriften als unzulässig festgesetzt werden.

Das Kapitel **2.6 Erschließung** wird im ersten Absatz wie folgt geändert:

> Das Plangebiet kann über die Arenastraße erschlossen werden. Die Arenastraße befindet sich in Privatbesitz. Um die Erschließung der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 603 zulässigen Nutzungen zu sichern, ist eine Baulast einzutragen. Neben der Eintragung der Baulast ist auch eine privat-rechtliche Einigung mit der Eigentümerin der Arenastraße erforderlich. Sobald diese beiden Vorgaben erfüllt sind, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Der Hinweis **Nr. 8 Verkehrliche Erschließung** wird wie folgt ergänzt:

> Voraussetzung für eine gesicherte verkehrliche Erschließung ist eine privat-rechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße.

Unter Kapitel **5 Kennzeichnungen und Hinweise** werden folgende zwei Hinweise ergänzt:

9. Sonstige Erschließung:

   Für die für die sonstige Erschließung notwendigen Leitungsrechte, wie Frischwasseranschluss und Abwasserentsorgung, ist ebenfalls eine privat-rechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße vorausgesetzt.

10. Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen:

    Analog zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmimmissionen und -emissionen mit den angrenzenden Nutzungen und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs auch für die allgemein zulässigen Nutzungen sicherzustellen.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 603 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 603 - Arenastraße - als Satzung.

Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor. Im Gewerbegebiet soll die Nutzung als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein. Ausnahmsweise können Gewerbebetriebe aller Art zugelassen werden, sofern die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs vorgelegt wird.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 603

Anlage 2: Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 603 in der Fassung der Fortschreibung vom 10.10.2012

Anlage 3: Stellungnahmen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 603

(gemäß § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren)

Arenastraße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Am 08.05.2008 hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, dieser Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 21.05.2012

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Angefertigt

Oberhausen, 21.05.2012

Stadtverordneter Bereichsleiter Stadtplanung

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt und endgültig

Oberhausen, 21.05.2012

Stellvertretende Bereichsleiterin Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustands werden bescheinigt.

Oberhausen, 21.05.2012

Stv. Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan an dem Im Zeitraum 9. Bereich 1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Eisenheim, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 064, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, erstmalig bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Die Öffentlichkeit dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am beschlossen.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurstücksgrenze
- Kante von öffentlichem Gebäude mit Geschosszahl
- Geschosszahl
- sonstiges Gebäude
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- 236 Flurstücksnummer
- Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Böschung
- Baum (abgegangen)
- Kanaldeckel
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Vermessungsgrundlage: ATKIS® DTK 5 © GEObasis.NRW 2012

Rechtsgrundlagen

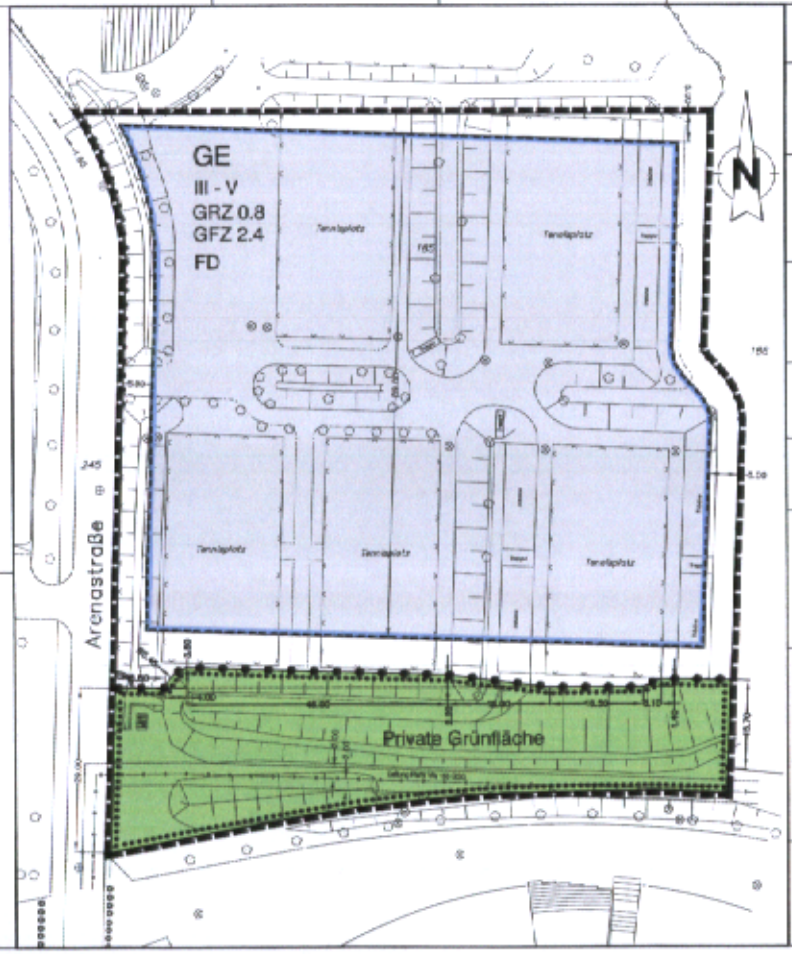
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) von 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S.666) in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, 2000 S.256) in der zurzeit geltenden Fassung.



Festsetzungen

gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 von Baugesetzbuch - BauGB)
(§ 1 bis 11 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (Oberbegriff für alle Gewerbegebiete) (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

GZF 2,4 — Geschossflächenzahl

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grenze Ein- Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten, oder bei Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

FD — Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB in V.m. mit § 88 BauO NRW)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan Nr. 603

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

sofern die Verträglichkeit in Bezug auf Immissionen und -emissionen mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie des schnellen Verkehrs vorgelegt wird.

Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO)

sofern sie dem hauptbetrieb untergeordnet und in betrieblichen Zusammenhang entstehen sind.

Unzulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art (§ 8 Abs. 2 i. v. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 i. v. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 10 % flächenhafte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahrenwerden/Belagen zu schützen und mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Rasen zu bepflanzen. Die Bäume und die Baumscheiben sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.

Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauernd zu erhalten.

In den mit einer Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 6 Nr. 2 BauGB)

Über vorhandener alter Anschüttung ist für folgende Bereiche eine Überdeckung aus ausreichend natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen bzw. eine angepassten Maßnahmenkonzept, aufzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- Im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m.
- Im Bereich von Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke von 0,62 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.
- Im Böschungsbereich in einer Mindestschichtstärke von 0,36 m mit Einbringung einer darunterliegender Grabesperre. Die Böschungen von Sandspielbereichen sind so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielgeräten auch absichtlich nicht durchdringen können.

Hinweis: Grabesperren sollen für den Grenzabstandsbereich bei Grundstücken ohne Stützmauer Anwendung finden. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabearbeiten (Spaten, Sauzahn usw.) nicht unbeabsichtigt durchtrennt oder von tieferen Grabearbeiten auch bei Absicht erheblich erschwert werden.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An allen Gebäudefassaden von Büro-, Konferenz- und Vortragsräumen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie der VDI-Richtlinie 2719 Schallschutzmaßnahmen der Klasse III nachzuweisen.

Auf dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz durch andere Maßnahmen nachgewiesen wird.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Zeugenhof 9, Bereich 9.1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Eisenheim, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 069 während der Dienststunden eingesehen werden.

Kennzeichnungen

1. **Bergbau gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, und nun Anpassungsbereich gemäß § 119 Bundesberggesetz vom 13. August 1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls entsprechend den Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterirdischen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. September 1953 – III B 2 – 2700 Nr. 1405/53, modifiziert im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 197 vom 08. Oktober 1953.

2. **Bodenbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Der gesamte Gebiugsbereich ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Erläuterung

Das ausgewiesene Areal ist Bestandteil der Altablagerungsfläche des ehemaligen Werksgeländes der Thyssen Stahl AG in Oberhausen und damit von über 150 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe wie Aschen, Schlacken, Bauschutt und Baggergutstoff, vermischt mit Sander und Schutten, haben einer typischen Abfolgeart der Schwemmböden hinterlassen. Insbesondere die sog. Ofenaschen sind als problematisch einzustufen, da sie schädliche Hauptinhaltsgemeinschaften besitzen und zudem sehr feine Schwermetallverbindungen aufweisen können.

Die Belastungen sind jedoch nicht so groß, dass sie einen unmittelbaren Sanierungsbedarf erfordert hätten. Erst bei Nutzung einer Gefährdungsabschätzung werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die allgemein im Regelungsbereich etikettiert werden und bei Baugenehmigungsverfahren individuell auf die Einzelsituation angepasst werden können.

Hinweise:

1. **Altlasten**

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rohr- und Hochbaumaßnahmen sind durch einen zugelassenen und anerkannten Sachverständigen überwachen zu lassen. Im Einzelfall können Ausbaßmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beobachtungen der ausgeführten Maßnahmen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

2. **Baugrundbeschaffenheit**

Aufgrund nicht auszuschließender verbleibender Anlagenreste und von teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen - möglicherweise auch von Filterasche - ist eine Überprüfung der Baugrundeignung und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Erstellung von Bauwerken dringend angeraten.

3. **Grundwasser**

Eine Grundwassernutzung ist im gesamten Untersuchungsgebiet nur nach Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Oberhausen zulässig. Auf jeden Fall ist jedoch die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck nachzuweisen.

4. **Entwässerung**

Eine Einleitung des Plangebiets in die bestehenden Kanäle ist grundsätzlich möglich. Inwieweit beispielsweise eine Rückhaltung erforderlich wird, ist in einem separaten Verfahren Kreuzer zur Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln. Es ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der nördlich des Plangebiets gelegenen Tennisplätze auch nach Aufgabe der Tennisplätze in Hangabbe weitergewährt ist.

5. **Kampfmittel**

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Sicherungen (z.B. Pfahlgründungen, tiefe Probebohrungen (DK bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kernstahlbohrern oder anderen Bohrer, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist der Betreiber zu unterrichten und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Rechtzeitige Information eines eine Woche vorher) unter den Durchwahlnummern 825-2838 oder 825-2098 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald Ihr gewachsener Boden auf Widerstand gestoßen wird, in diesem Fall ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 825-0 oder Durchwahl 825-2838 bzw. 825-2532) zu informieren.

Rest- bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub aufgegrabbelte Verfüllungen auf oder werden verdächtige (regenstoffe beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o.g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 8211/4758) sofort zu verständigen.

6. **Denkmalpflege**

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Prüfung von Ausschreibungs-, Genehmigungs- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

7. **Bergbau**

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen einzelegen. Bauwillige sind gebeten, im Zuge der Planung, zweckmäßig evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, Herne Kontakt aufzunehmen.

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzcharakters der Abgrenzung, insbesondere der Grundstückseigentümer Meier, Pfichter sowie einiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt an direkt in Ost-West verlaufender, publikumsintensiver Nutzungen. Besonders bei Sonderveranstaltungen kann es daher bei voller Auslastung der umliegenden Parkplätze zu Kapazitätsengpässen auf der Arenastraße kommen. In der Regel finden diese Sonderveranstaltungen in den späten Nachmittagsstunden und den Abendstunden statt.

Verkehrsregelung ist eine gemeinde verkehrliche Einrichtung, die eine ordnungsrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße.

9. **Sonstige Erschließung**

Für die Art der sonstigen Erschließung (unterirdische Leitungsanlagen, wie Fernmeldeanlagen, Gas- und Wasserversorgung, Elektrizität und Abwasserbeseitigung, ist innerhalb eine privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße notwendig.

10. **Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen**

Anlass für den Bebauungsplan ist die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmimmissionen und -emissionen mit der angrenzenden Nutzungen und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie des schnellen Verkehrs auch für die angrenzenden Nutzungen sicherzustellen.

Stadt Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 603

- Arenastraße -

in

Alt- Oberhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung der Fortschreibung vom 10.10.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 2
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 2
1.2 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung 2
1.3 Stadtentwicklungskonzept STEK 2020 3
1.4 Bebauungspläne 3
1.5 Bestand 4
1.6 Planverfahren / Bürgerbeteiligung 4
1.7 Klimaschutz in der Bauleitplanung 5
2. Bebauungsplankonzept 6
2.1 Planungsanlass und –ziele 6
2.2 Städtebauliches Konzept 7
2.3 Art der baulichen Nutzung 7
2.4 Maß der baulichen Nutzung 9
2.5 Überbaubare Grundstücksfläche 10
2.6 Erschließung 10
2.7 Grünflächen / Pflanzmaßnahmen 11
2.8 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung 12
3. Umweltbelange 12
3.1 Altlasten 12
3.2 Immissionsschutz 12
3.3 Artenschutz 13
3.4 Ergebnisse des Leitfadens Klimaschutz 14
3.5 Seveso-II / Störfallbetriebe 15
4. Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser 17
5. Kennzeichnungen und Hinweise 17
6. Flächenbilanz 20
7. Bodenordnung 20
8. Kosten 21

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Alt-Oberhausen im Bereich der Neuen Mitte Oberhausen. Es umfasst die fünf südlich gelegen Tennisplätze des Sportgeländes nördlich der Arena.

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

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.3m rechtwinklig zur südlichen Verlängerung der westlichen Gebäudeseite des Hauses Arenastraße Nr. 3 (Vereinsheim) verläuft und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 185.

1.2 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgeführten Adressaten zu beachten. D.h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 603 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 603 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. II. Ziele für die Baulandversorgung für die Wirtschaft. Als Ziel wird formuliert, dass die kommunale Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Baugebiete die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat. Dies schließt die Bereitstellung ausreichenden Baulands auch für gewerbliche Nutzungen ein.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für gewerbliche und industrielle Nutzung die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 603 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

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 gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde 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. 603 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 603 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht somit den Darstellungen des RFNP.

Der Bebauungsplan Nr. 603 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.

1.3 Stadtentwicklungskonzept STEK 2020

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 603 ist im Plan „Flächennutzung" überwiegend als Gewerbegebiet und in einem nördlich anschließenden Streifen als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Hauptzentrums „Neue Mitte Oberhausen".

Laut Maßnahmenplan liegt der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb der Maßnahmenfläche Nr. 12.7 (Wirtschaftsflächenpotenzial) zur vorrangigen Ansiedlung von klein- und mittelständigem, nicht störendem Gewerbe.

Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 603 stimmen im Wesentlichen mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

1.4 Bebauungspläne

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 A aus dem Jahr 1993. Der Bebauungsplan Nr. 275 A setzt für das Plangebiet öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Freizeitanlage (Sport, Spiel, Kultur, Restauration)" fest.

Weiterhin ist im Bebauungsplan Nr. 275 A ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, über das die Fläche an die nördlich verlaufende Straße Alte Walz und damit an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

1.5 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die derzeit noch durch den Oberhausener Tennis- und Hockeyclub (OTHC) genutzt werden. Im Geltungsbereich befinden sich daher zurzeit fünf Tennisplätze sowie die zugehörigen Zuwegungen. Die Tennisanlage wird durch einzelne Grünelemente gegliedert und gestaltet.

Im östlichen Plangebiet befindet sich die Arenastraße, über die der Tennis- und Hockeyclub erschlossen wird. Die Arenastraße entspricht in ihrem Verlauf ungefähr dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 A. Die Straße befindet sich nicht in öffentlichem Eigentum.

Östlich des Plangebiets befindet sich eine begrünte Aufschüttung, die das Plangebiet von der weiter östlich verlaufenden ÖPNV-Trasse trennt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein begrünter Böschungsbereich, der an dieser Stelle einen städtebaulichen Übergang zur weiter südlich gelegenen Arena bildet, die als Veranstaltungsort für Konzerte, usw. überregional bekannt ist. Westlich der Arenastraße befinden sich weitere Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 275 A als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Zurzeit werden diese Flächen als Parkplätze für das östlich gelegene Einkaufszentrum CentrO genutzt.

1.6 Planverfahren / Bürgerbeteiligung

Der Rat der Stadt hat am 08. September 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 – Arenastraße – im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 -Arenastraße- um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei einer Beteiligung nach Absatz 2 Nr.2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor.

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege und damit auch über die Eingriffsregelung bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Gemäß § 1 a 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. Da es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eventuelle Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Ent-

scheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan sieht insofern keinen Ausgleich vor.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 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 Bebauungsplans Nr. 603 - Arenastraße - in der Zeit vom 08.12.2009 - 22.12.2009 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 08.12.2009 bis 19.01.2010 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind soweit möglich in die weitere Planung eingeflossen.

Da sich im weiteren Planverfahren zeigte, dass keine Notwendigkeit besteht zur Sicherung der Erschließung die Arenastraße als Verkehrsfläche festzusetzen, wurde diese aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Vielmehr kann die notwendige Erschließung des Plangebiets durch die Eintragung einer Baulast und weitergehende privat-rechtliche Regelungen gesichert werden. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet zur Offenlage entsprechend verkleinert.

Als nächster Verfahrensschritt ist beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 603 mit verkleinertem Plangebiet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung zu informieren.

1.7 Klimaschutz in der Bauleitplanung

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung" ab sofort im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Abgeleitet wurde dieser Beschluss aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 'STEK 2020'.

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Weichen für eine nachhaltige Flächennutzung gestellt. Die Bauleitplanung kann somit Einfluss auf die Nutzung von regenerativen Energien, aber auch auf die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden haben. Umgekehrt kann die Bauleitplanung bei Nichtbeachtung energetischer Gesichtspunkte z. B. die Nutzung von Sonnenenergie de facto verhindern oder zu einem unnötigen Energiemehrverbrauch der Gebäude führen. Maßgeblich für den Energieverbrauch sind dabei insbesondere die Ausrichtung von Gebäuden, die Bauformen und die Berücksichtigung von möglichen Verschattungen.

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO^2-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,

- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschrieben Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang sollte das Ziel einer Planung sein, zunächst den Energiebedarf für Gebäude zu reduzieren. Das heißt, die Planung energieeffizienter Gebäude und Strukturen (u. a. Gebäudestellung, Kompaktheit) sollte Vorrang vor der Frage der Energieversorgung eines Gebäudes bzw. Wohngebietes haben. Die Optimierung einer klimaschonenden Energiebereitstellung, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien, ist dann als weiterer Schritt anzustreben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Klimaschutz in der Bauleitplanung neben den Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) auch auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen kann. Für den Klimaschutz maßgebliche Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung lassen sich im Wesentlichen durch entsprechende städtebauliche Verträge sichern.

2. Bebauungsplankonzept

2.1 Planungsanlass und –ziele

Im Plangebiet befinden sich zurzeit fünf Tennisplätze, die durch den OTHC genutzt werden. Um die weiteren sportlichen Aktivitäten des Vereins auf ein stabiles finanzielles Fundament zu stellen, möchte der Verein das Gelände der fünf Tennisplätze verkaufen, um an dieser Stelle eine gewerbliche Nachnutzung zu realisieren. Der Trainings- und Spielbetrieb des Vereins soll auf dem verbleibenden Gelände aufrecht erhalten werden.

Für den Bereich der Neuen Mitte Oberhausen, zu dem das Plangebiet gehört, besteht ein komplexes und in sich stimmiges Nutzungsgefüge. Das Teilgrundstück des Tennisvereins ist bei einer Umnutzung zwingend in diese Struktur zu integrieren. Diesem Konzept folgend fügen sich z.B. hochwertige Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe ein. Einzelhandel bzw. andere publikumsintensive Nutzungen sind nur in einer sehr eingeschränkten Form denkbar.

Aufgrund der Lage des Plangebiets soll Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Das Hauptzentrum Neue Mitte, das gesamtstädtische und regionale Bedeutung hat, weist im Bereich des CentrO einen deutlichen Nutzungsschwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente auf, weshalb weitere Ansiedlungen aus diesem Sortimentsbereich in diesem Bereich des Hauptzentrums konzentriert werden sollen. Wohnbebauung, für die eine Nahversorgung in Frage käme, befindet sich nicht in der Umgebung des Plangebiets, so dass der Bedarf an nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht gegeben ist.

Um die Entwicklung der Fläche in eine Richtung zu lenken, die den oben genannten Nutzungsschwerpunkten entspricht, ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen.

Folgendes Hauptplanungsziel wird mit dem Bebauungsplan Nr. 603 verfolgt:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets;

2.2 Städtebauliches Konzept

Aus städtebaulicher Sicht ist vorgesehen, zwischen Arena im Süden und der Tennisanlage im Norden ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Hierzu soll ein 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 nachgewiesen werden.

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

2.3 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um das Gewerbegebiet verträglich für die umliegenden Nutzungen zu entwickeln, wird für das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ein eingeschränktes Nutzungsspektrum festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Ausnahme kann gewährt werden, sofern die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs vorgelegt wird. Dies wird erforderlich, da ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen bestehenden und geplanten Nutzungen gewährleistet werden soll.

Besonders ist im Rahmen des (Bau-)Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass sich durch die neuen Nutzungen aufgrund entstehender Lärmemissionen keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für die umliegenden bestehenden Nutzungen ergeben. Weiterhin sind – sofern erforderlich - zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen der bereits bestehenden Nutzungen entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen vorzusehen.

Darüber hinaus werden im Bereich des CentrO Oberhausen bereits jetzt nicht unerhebliche Mengen an Verkehr abgewickelt. Um zu gewährleisten, dass die Funktionalität des Verkehrssystems auch bei Realisierung einer der ausnahmsweise zulässigen, in der Regel publikumsintensiveren Nutzungen gewahrt bleibt, wird die Erstellung eines funktionsfähigen Verkehrskonzepts erforderlich.

Gewerbebetriebe aller Art können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich bei ihnen nicht um Betriebe handelt, die nach den nachfolgenden Vorschriften als unzulässig festgesetzt werden.

Weiterhin sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO)

sofern sie dem Hauptbetrieb untergeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind.

Die Hauptnutzungszeiten von Schank- und Speisewirtschaften fallen in der Regel in die Abendstunden. Damit kann eine Überschneidung mit den Nutzungszeiten der angrenzenden Bestandsnutzungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des festgesetzten Baufensters könnte im Plangebiet dann eine Schank- und Speisewirtschaft realisiert werden, die augrund ihrer Größe ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen auslösen würde. Dies könnte allerdings die bestehende Verkehrssituation besonders bei Sonderveranstaltungen verschlechtern und eine funktionsfähige Erschließung unmöglich machen. Daher sollen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie einer Hauptnutzung untergeordnet sind und sich ihre Betriebszeiten daher entsprechend an denen der Hauptnutzung orientieren. Weiterhin ist bei einer untergeordneten Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft nicht mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen, das geeignet ist, die Erschließungssituation negativ zu beeinflussen.

Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Betriebswohnungen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sowohl die im Süden angrenzende Nutzung durch die Arena als auch die weitere bestehende Nutzung durch den Tennisclub nicht durch das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet beeinträchtigt werden. Weiterhin handelt es sich bei den zukünftig zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten um Nutzungen, die sich gut in das Nutzungsspektrum der Neuen Mitte einfügen und als weiterer Baustein das Konzept der Neuen Mitte ergänzen können.

Durch den Ausschluss des Einzelhandels werden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen umgesetzt. Das Plangebiet gehört nach den Darstellungen des Konzepts zum zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Oberhausen. Als Hauptzentrum sollten für diesen Versorgungsbereich keine generellen Restriktionen für Einzelhandelsansiedlungen eingeführt werden. Jedoch sollen laut Gutachten die Neuansiedlungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Hauptzentren auf die bereits heute durch Einzelhandel geprägten Bereiche gelenkt werden, um so kompakte Einzelhandelsstrukturen zu erhalten. Für das Hauptzentrum Neue Mitte Oberhausen ist dieser Bereich das Einkaufszentrum CentrO. In Bezug auf Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten muss bei Realisierung eines solchen Einzelhandelsbetriebs mit erheblichen verkehrlichen Belastungen gerechnet werden. Diese sollen durch das Nutzungsspektrum des Bebauungsplans Nr. 603 aber gerade minimiert werden (siehe hierzu auch Kapitel 2.6 Erschließung). Daher wird der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen.

Ebenfalls zum Schutz des Hauptzentrums Neue Mitte Oberhausen soll durch den Bebauungsplan Nr. 603 die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ausgeschlossen werden. Durch diese Nutzungen kann der sogenannte Trading-down-Effekt ausgelöst werden, durch den die Qualität des Hauptzentrums nachhaltig gestört und vermindert werden kann.

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Rotlicht-Angeboten verstanden. Er entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z.B. Spielhallen, bordellartige Betriebe) und Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke. Daraus entsteht ein Verdrängungseffekt von gewerblichen- oder Handelsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditeerwartung.

Tankstellen und Betriebswohnungen werden im Bebauungsplan ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen generieren regelmäßig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen im Umfeld des Bebauungsplans nicht vereinbar ist.

Durch die Nähe zur ÖPNV-Trasse und zur Arena, mit ihrer teilweise intensiven Nutzung auch bis ich die Nachstunden, ist der Bereich für Wohnen generell ungeeignet. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Nutzungen fest, für die das Vorhandensein einer Betriebswohnung nicht erforderlich scheint. Betriebswohnungen werden daher durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in der Regel ebenfalls verkehrsintensiv und fügen sich nicht in die Nutzungsstruktur ein. Diese Anlagen werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll die Überbaubarkeit des großzügig festgesetzten Baufensters gesteuert werden, um zu verhindern, dass sich ein unverhältnismäßig großer Baukörper entwickelt, der der mit dem Vorhaben verfolgten städtebaulichen Intention entgegensteht. Vor allen Dingen soll ein Baukörper entwickelt werden, der sich verträglich in die städtebauliche Situation, geprägt durch Arena im Süden und Tennisanlage im Norden, einfügt und den Übergang zwischen eher verdichteter Bebauung (Arena) und entdichtetem Bereich (Tennisanlage) städtebaulich ausformulieren kann.

Die Geschossigkeit wird für das Gewerbegebiet über die Festsetzung einer Mindest- und Maximalanzahl der Vollgeschossen geregelt. Mindestens sind drei Vollgeschosse zu errichten, als maximale Zahl der Vollgeschosse werden fünf Vollgeschosse festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung erreicht werden, durch die auf der einen Seite eine Raumkante zum bestehenden Fußweg und ein städtebauliches Gegengewicht zum Baukörper der Arena im Süden entstehen. Auf der anderen Seite kann so der Übergang zur Tennisanlage im Norden städtebaulich verträglich gewährleistet werden.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um zukünftigen Bauherren größtmögliche Freiräume in der Gestaltung und Anordnung der Baukörper zu lassen. Die Festsetzung der GRZ auf 0,6 soll verhindern, dass das Baufenster in städtebaulich unverträglichem Maße überbaut wird.

2.6 Erschließung

Das Plangebiet kann über die Arenastraße erschlossen werden. Die Arenastraße befindet sich in Privatbesitz. Um die Erschließung der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 603 zulässigen Nutzungen zu sichern, ist eine Baulast einzutragen. Neben der Eintragung der Baulast ist auch eine privat-rechtliche Einigung mit der Eigentümerin der Arenastraße erforderlich. Sobald diese beiden Vorgaben erfüllt sind, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Weitergehend sind privatrechtliche Regelungen zwischen dem Eigentümer der Straßenfläche und dem neuen Nutzer zu treffen.

Die Arenastraße ist aufgrund ihres Ausbaustandards sowie der verfügbaren Kapazitäten grundsätzlich geeignet, die Erschließung für das geplante Gewerbegebiet sicherzustellen. An Kapazitätsgrenzen stößt die Arenastraße hingegen bei Sonderveranstaltungen z. B. in der angrenzenden Arena. Insbesondere bei gut besuchten Veranstaltungen in der Arena werden über die Arenastraße in den Stunden vor und nach den Veranstaltungen die etwa 1950 zur Verfügung stehenden Stellplätze angesteuert. Hierbei kann es im Zu- und Abfluss des Verkehrs zu Störungen des Verkehrsablaufs kommen.

Diese Sonderveranstaltungen beschränken sich jedoch auf wenige Ereignisse im Jahr (z. B. Popkonzerte, Weihnachtsmarkt am CentrO), so dass in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass die Kapazität der Arenastraße ausreichend ist, um die Erschließung des Plangebiets sicherstellen zu können.

Des Weiteren handelt es sich bei der Entscheidung eines Investors, im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 eine entsprechende bauliche Anlage zu errichten um eine bewusste Standortentscheidung. D. h. es sind dem Investor die Rahmenbedingungen, die diese spezielle Fläche mit sich bringt, durchaus bekannt und bewusst. Im Rahmen einer Abwägung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen verschiedener Flächen ist die Entscheidung bewusst für die Fläche innerhalb des Plangebiets gefallen, eben auch in Kenntnis der besonderen Verkehrssituation bei Sonderveranstaltungen.

Um die verkehrlichen Engpässe, die bei den genannten Sonderveranstaltungen auftreten können, abzuschwächen, wäre ein Ausbau der umliegenden verkehrlichen Anlagen erforderlich. Die beträfe dann nicht nur die Arenastraße an sich, sondern auch die umliegenden Knotenpunkte. Da aber, wie oben bereits ausgeführt, sich die Sonderveranstaltungen auf einige wenige Ereignisse im Jahr beschränken, wäre ein solcher umfassender Aus- und Umbau der umgebenden Verkehrsinfrastruktur unverhältnismäßig.

Die Unverhältnismäßigkeit ist auch dadurch begründet, dass im Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiete bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Bei den im Bebauungsplan allgemein zulässigen Nutzungen ist eine Überschneidung mit den verkehrlichen Stoßzeiten bei den genannten Sonderveranstaltungen nur im geringen Umfang zu erwarten.

Bei den im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wiederum ist die Gewährung der Ausnahme u. a. davon abhängig, dass in einem entsprechenden Verkehrskonzept die verkehrliche Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

2.7 Grünflächen / Pflanzmaßnahmen

Um den Übergang zwischen Arena im Süden und geplantem Baukörper im Norden städtebaulich auszugestalten, wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen bestehenden, begrünten Böschungsbereich, der die neue Nutzung vom Fußweg entlang der Arena abtrennt.

Gleichzeitig wird die Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Die hier bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 603 werden die bestehenden Sichtschutzwälle zwischen den Tennisplätzen, die einen gewissen ökologischen Wert besitzen, überplant. Weiterhin befinden sich auf der Fläche zurzeit 44 Solitärbäume, die im Zuge einer Bebauung entfallen werden. Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB besteht hier Kompensationsbedarf.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens 12 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen sind. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen zu schützen und mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen. Die Bäume und die Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird weiterhin festgesetzt, dass die Dachflächen der baulichen Anlagen zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.8 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung

Als Dachform wird das Flachdach mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 10° festgesetzt. Diese Dachform fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld, welches maßgebend durch die südlich angrenzende Arena geprägt wird, ein.

3. Umweltbelange

3.1 Altlasten

Nach einer Auswertung der vorliegenden Akten, muss davon ausgegangen werden, dass sich unter den Tennisplätzen mehrere Meter mächtige Ablagerungen aus Aschen, Schlacken, Bauschutt und Bergematerial vermischt mit Sanden und Schluffen befinden. Besonders problematisch sind die sog. Filteraschen. Diese besitzen zum einen schlechte Baugrundeigenschaften, zum anderen sehr hohe Schwermetallbelastungen. Aus diesem Grund wird eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken dringend angeraten.

Des Weiteren ist nicht bekannt, aus welchen Materialien die zwischen den einzelnen Tennisplätzen befindlichen Sichtwälle bestehen und ob das Material problemlos wiederverwertet werden kann.

Von potenziellen Investoren ist daher vor der Bebauung ein Baugrundgutachten zu erstellen. Weiterhin sind die vorhandenen Sichtschutzwälle zwischen den Tennisplätzen auf ihr Material zu untersuchen.

Zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind im Bereich von Spielbereichen, Zier- und Nutzgärten, Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen Überdeckungen entsprechend der textlichen Festsetzungen aufzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind im Bereich von Spielbereichen, Zier- und Nutzgärten Grabesperren einzubringen. Diese haben zum Ziel ein unbeabsichtigtes oder beabsichtigtes Eindringen in die belasteten Bodenbereiche zu verhindern bzw. erheblich zu erschweren.

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind durch einen zugelassenen und anerkannten Sachverständigen überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen der aus- und eingebauten Materialien anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

3.2 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 603 liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, dessen Fortschreibung „Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011“ seit dem 15.10.2011 rechtskräftig ist. Das Plangebiet gehört demnach zu der „Umweltzone Ruhrgebiet“, für die die im Luftreinhalteplan beschriebenen Fahrverbote für Fahrzeuge bestimmter Schadstoffklassen gelten.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 603 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der vorliegenden Luftbelastungen (Feinstaub, Stickstoffdioxid) auf Grundlage vorliegender Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten" geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung.

Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation in diesem Bereich haben, so dass keine Grenzwertüberschreitungen durch die Umsetzung zu erwarten sind.

Ebenso liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen oder über Belastungen durch Gerüche und Lichtimmissionen vor.

Die Lärmprognosen für den Straßenverkehr, deren Ergebnisse die Grundlage bilden für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 275 A und in den darauf folgenden Bebauungsplänen der 1. bis 3. Änderung, beziehen sich auf einen Prognosehorizont im Jahr 2020, so dass die Annahmen zur Lärmbelastung noch heute Bestand haben. Daher werden die Festsetzungen zum Lärmschutz, die den Bebauungsplan Nr. 603 - betreffen, aus dem Ursprungsplan abgeleitet.

Der Schienenverkehrslärm der Güterbahnstrecken beeinträchtigt das Plangebiet insbesondere bei Nacht, so dass der Ausschluss von Wohnnutzung im Plangebiet auch dieser Belastungssituation Rechnung trägt. Da zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ohnehin passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist davon auszugehen, dass diese den Schutz gegen den Schienenverkehrslärm gewissermaßen beinhalten. Um den Schallschutz gegen Schienenverkehrslärm für ein gesamtes, geplantes Gebäude gewährleisten zu können, wird für alle Gebäudefassaden die Festsetzung getroffen, dass für Büroräume, Konferenz- und Vortragsräume Schallschutzmaßnahmen der Klasse III nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie der VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen sind. Daraus ergibt sich eine Anforderung, sowohl an die Schalldämmung der Fensterflächen als auch an die dazugehörigen Außenbauteile und die sogenannten Umfassungsbauteile, wie z.B. Rolladenkästen, Fensterbrüstungen etc.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz durch andere Maßnahmen sichergestellt wird.

3.3 Artenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es im Bereich des Vorhabens keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG werden demnach nicht berührt.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte (z.B. eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) sind deshalb nicht erforderlich.

3.4 Ergebnisse des Leitfadens Klimaschutz

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 603 ist nach Auswertung der Schritte 1 und 2 grundsätzlich geeignet, auf ihr eine klimaenergetisch optimierte Bebauung zu realisieren. Besonders die Lage der Fläche lässt eine solche Entwicklung möglich erscheinen. Grünstrukturen oder bestehende bauliche Anlagen, die zu einer übermäßigen Verschattung beitragen könnten, existieren nicht. Die im Süden gelegene Arena befindet sich in zu großer räumlicher Entfernung, als dass sie zu Verschattungsproblemen führen könnte. Gleichzeitig ist die Fläche des Plangebiets so dimensioniert, dass auf ihr eine klimaenergetisch optimierte Stellung der zukünftigen Baukörper möglich erscheint.

Die Grundlagen des städtebaulichen Konzepts, die der Bebauungsplanung zugrunde liegen, tragen dazu bei, eine klimaenergetische Optimierung einer potenziellen Bebauung zu ermöglichen. Vorgesehen sind gemäß Konzeption Baukörper, die mindestens dreigeschossig ausgeführt werden sollen. Diese geplante Höhenentwicklung wird eine kompakte Bebauung mit sich bringen. Darüber hinaus gehende Aussagen, wie z. B. zur Stellung der baulichen Anlagen, können zurzeit nicht getätigt werden, da noch kein konkretes Vorhaben in Form eines abgestimmten städtebaulichen Entwurfs vorliegt, der im Rahmen des Bebauungsplans realisiert werden soll.

Umso bedeutender ist es daher, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeiten zu einer klimaenergetisch optimierten Entwicklung im Plangebiet erhalten und aufgezeigt werden. Dies geschieht zum einen durch die Festsetzung eines großzügigen Baufensters, dass eine klimaenergetisch optimierte Stellung von Baukörpern zulässt. Verschattungen der Baukörper untereinander können so durch großzügige Abstände und/oder geschickte Stellung der Baukörper ebenfalls vermieden werden. Ebenso soll durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 sichergestellt werden, dass das Plangebiet nicht zu stark versiegelt wird.

Durch die Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes der Vollgeschosse wird ein Ziel der städtebaulichen Konzeption ebenfalls in Festsetzungen des Bebauungsplans übertragen. Auf diese Weise kann eine höhere Kompaktheit der zukünftigen Baukörper erreicht werden.

Durch die Festsetzung eins Flachdachs ist es generell möglich, auf dem Dach eine Solaranlage zu installieren. Ebenso trägt die auf dem Flachdach zu realisierende Dachbegrünung einen maßgeblichen Teil zur Klimaanpassung bei, da sie sich positiv auf das thermische, luft-hygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes auswirkt. So führt eine Dachbegrünung in der Regel durch Blattwerk, Luftpolster und die Verdunstung in der Vegetationsschicht zu einer Verminderung des Aufheizens der Dachfläche im Sommer und des Wärmeverlusts im Winter. Darüber hinaus hat eine Dachbegrünung positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt, da etwa 70 – 100 % der Niederschläge in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder an die Stadtluft abgegeben werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, können viele Indikatoren des Leitfadens nicht abgeprüft werden. Nichtsdestotrotz lässt sich attestieren, dass die Fläche für eine klimaenergetisch optimierte Bebauung geeignet ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann diese Entwicklung umgesetzt werden. Bei Vorliegen einer konkreten Planung kann diese aufgrund der gewählten Festsetzungen klimaenergetisch optimiert realisiert werden.

3.5 Seveso-II / Störfallbetriebe

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 befindet sich innerhalb des Einflussbereichs des Betriebsbereichs nach § 3 Abs. 5a BImSchG der Firma Air Liquide, der unter die Regelungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) fällt.

Art. 12 Abs. 1 Satz 1 der Seveso-II-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten, dafür zu sorgen, dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder der Flächennutzung das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Die Anforderungen des Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie wurden im Wesentlichen durch die Novellierung des § 50 BImSchG und Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in deutsches Recht umgesetzt. Nach § 50 BImSchG sollen in der Planung unterschiedliche Nutzungen räumlich so zugeordnet werden, dass (unter anderem) von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen gehören nach Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie und § 50 BImSchG dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.

Um diese Vorgaben in der Planung berücksichtigen zu können, werden für die Störfallbetriebsbereiche sogenannte Achtungsabstände festgelegt. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat im Rahmen der Aufstellung des RFNP für den Betrieb Air Liquide einen Achtungsabstand von 1.500 m ermittelt.

Durch den TÜV Nord wurde ein Gutachten für die Stadt Oberhausen erarbeitet, das die Verträglichkeit von Betriebsbereichen im Stadtgebiet mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie untersucht. Dabei wurden die zunächst relativ groß gefassten, nach dem „Leitfaden KAS 18" ermittelten Achtungsabstände („ohne Detailkenntnisse") durch Berücksichtigung von Detailkenntnissen über die Lager- und Produktionsbedingungen in den Betriebsbereichen durch im Regelfall kleiner ausfallende sog. angemessene Abstände konkretisiert. Im Rahmen des Gutachtens wurde auch die Fa. Air Liquide untersucht und ermittelt, welche angemessenen Abstände sich für diesen Betriebsbereich ergeben. Dieses Gutachten liegt seit April 2012 vor.

Die Firma Air Liquide betreibt in Oberhausen am Standort Im Lipperfeld 2 Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Mischung von Luftgasen (Stickstoff, Sauerstoff, Argon, Kohlendioxid). Des Weiteren werden dort hochentzündliche verflüssigte Gase, Acetylen sowie (sehr) giftige Gase nur passiv gelagert und umgeschlagen. Chemische Prozesse werden hier nicht durchgeführt. Im Gutachten des TÜV Nord wurden- neben Gefahren durch Explosion (Druckwelle) und Brände (Wärmestrahlung) - schwerpunktmäßig für den Betriebsbereich Air Liquide die Ausbreitung giftiger Gase in Folge möglicher Unfälle (sogenannte „Dennoch-Störfälle", die ursachenunabhängig mittels einer Konvention festgelegt sind) betrachtet, da sie die bei weitem größte Fernwirkung entfalten. Das größte Gefahrenpotenzial stellt bei diesem Betriebsbereich die Freisetzung von Chlor dar.

Zur Berücksichtigung dieses Gefahrenpotenzials ist nach dem Gutachten bei der Planung ein angemessener Abstand von 1.300 m zu wahren. Dabei wird von der Genehmigungssituation des Betriebes ausgegangen, die keine Einschränkungen

hinsichtlich der Gebindegrößen der gelagerten Chlorfässer enthält, d.h. auch die Lagerung von Gebinden, die jeweils weit mehr als 1.000 kg Chlor enthalten, zulässt.

Nach Erkenntnissen des Gutachters sind derart große Gebinde jedoch derzeit nicht praxisüblich. Vielmehr beträgt der maximal übliche Inhalt von Einzelgebinden für Chlor (und andere giftige Gase) derzeit 1.000 kg (oder weniger).

Für die Handhabung größerer Gebinde sind betriebsübliche Mittel (Gabelstapler etc.) beim Kunden im Regelfall nicht geeignet, ebenso sind die technischen Voraussetzungen zur Verwendung entsprechend voluminöserer Gebinde vor Ort kaum gegeben. In vielen Fällen bestehen kundenseits auch entsprechende genehmigungsrechtliche Beschränkungen und zudem müssten größere Gebinde vor Inverkehrbringen ein aufwendiges Zulassungsverfahren nach den Vorgaben des Transportrechts durchlaufen.

Demgemäß kann nach Ansicht des Gutachters davon ausgegangen werden, dass für den Umschlag von über 1.000 kg hinausgehender Gebinde im Betriebsbereich Air Liquide keine Veranlassung besteht. Daraus folgt, dass unter Berücksichtigung der bisher am Markt existierenden und auch bisher technisch realisierten Gebindegrößen für die im Betrieb gehandhabten Stoffe das Gefahrenpotenzial deutlich geringer einzustufen ist. Geht man von diesen maximal handelsüblichen Gebindegrößen von 1.000 kg – Chlorfässern aus, so betrüge der einzuhaltende Abstand nach Aussage des Gutachtens 550 m.

Ausgehend vom Mittelpunkt des Lagers für giftige Gase auf dem Betriebsgelände der Air Liquide befindet sich der nächstgelegene Rand des Plangebiets in ca. 700 m Entfernung, so dass ein angemessener Abstand von 550 m gewahrt würde.

Aber auch im Hinblick auf einen Abstand von 1.300 m kommt der Entwurf des Bebauungsplans dem Vorsorgegedanken des Art. 12 der Seveso II-Richtlinie und des § 50 BImSchG nach, da er keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne dieser Regelungen zulässt bzw. nicht zu einer wesentlichen Zunahme der bei einem möglichen schweren Unfall betroffenen Personendichte führt.

Allgemein zulässig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Es handelt sich hierbei also um Nutzungen, die nicht in erster Linie einer breiten Öffentlichkeit zugänglich sein werden und demnach nicht unter die schutzbedürftigen Gebiete der oben genannten Richtlinie und Gesetze fallen. Bei einer Nutzung als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude kann ein gewisser Anteil an Publikumsverkehr nicht vollkommen ausgeschlossen werden, vor allen Dingen unter dem Gesichtspunkt, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und noch kein konkretes Vorhaben vorliegt. Selbst unter der Annahme eines gewissen Anteils an Publikumsverkehr kann aber diese Art der Nutzung durchaus verträglich realisiert werden. Nach Aussage der Fachgutachter ist eine Nutzung durch Büros innerhalb des angemessenen Abstands vorstellbar, wenn durch die geplante Nutzung keine wesentliche Zunahme der Personendichte ausgelöst wird. Im vorliegenden Fall befinden sich im direkten Umfeld des Plangebiets bereits Nutzungen, mit einer hohen Personendichte. Es ist demnach davon auszugehen, dass die allgemein zulässige Nutzung, die darüber hinaus über eine festgesetzte maximal zu überbauende Grundfläche räumlich stark begrenzt ist, nicht zu einer wesentlichen Zunahme der Personendichte führen wird.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetrieben aller Art kann es sich je nach Art des Betriebs um besonders schutzbedürftige Gebiete nach Art. 12 Seveso-II-Richtlinie und § 50 BImSchG handeln. Die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller

Art" fallende Hotelnutzung ist nach Ansicht des Fachgutachters innerhalb der angemessenen Abstände akzeptabel, da eine Hotelnutzung in der Regel mit einer höheren Gesamtaufenthaltszeit der Nutzer verbunden ist, d. h. bestimmte Notfallpläne zum Schutz durch Verbleiben in geschlossenen Räumen können hier effektiver umgesetzt werden. Weiterhin darf mit dieser Nutzung keine wesentliche und dauerhafte Zunahme der Personendichte einhergehen. Wie oben bereits erwähnt, befinden sich im direkten Umfeld bereits zahlreiche publikumsintensive Nutzungen, so dass von einer wesentlichen Zunahme der Personendichte nicht ausgegangen werden kann. Auch von einer dauerhaften Erhöhung kann nicht ausgegangen werden, da eine Wohnnutzung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 nicht zulässig ist.

Nutzungen wie z. B. Einzelhandel gehören ebenfalls zu den schutzbedürftigen Nutzungen und können nach Aussage des Fachgutachters nur unter ganz bestimmten Umständen (Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in kleineren Lebensmittelgeschäften) innerhalb der angemessenen Abstände realisiert werden Auch aus diesen Gründen – zusätzlich zu den in Kapitel 2.4 genannten Gründen – soll die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

4. Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Das Plangebiet kann an die bestehenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle, die im nördlich zwischen Arena und Plangebiet verlaufenden Fußweg liegen, angeschlossen werden. Da der Fußweg, in dem sich die genannten Kanäle befinden, deutlich höher liegt als das Plangebiet, wird zur Entwässerung die Installation von Pumpen notwendig. Im Rahmen einer Bebauung ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen und mit der WBO (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen) abzustimmen.

Das auf dem gesamten Grundstück anfallende Niederschlagwasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Da das Grundstück bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, ist eine Versickerung der Niederschlagswasser vor Ort bzw. eine Einleitung in ortsnahe Gewässer gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz) nicht zu prüfen. Des Weiteren ist eine Versickerung aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Boden auszuschließen.

Die zurzeit vorhandenen Tennisplätze werden durch ein Drainage-System entwässert. Durch einen potenziellen Investor ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der bestehen bleibenden Plätze auch nach Aufgabe der fünf Plätze im Plangebiet noch funktioniert.

5. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen

1. Bergbau gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
   Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13. August 1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertätigen Bergbaus gemäß Rund-

erlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. September 1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.Oktober 1963).

2. Bodenbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Erläuterung:
Das ausgewiesene Areal ist Bestandteil der Altstandortfläche des ehemaligen Werksgeländes der Thyssen Stahl AG in Oberhausen und damit von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe wie Aschen, Schlacken, Bauschutt und Bergematerial, vermischt mit Sanden und Schluffen, haben einen typischen Altstandort der Schwerindustrie hinterlassen. Insbesondere die sog. Filteraschen sind als problematisch einzustufen, da sie schlechte Baugrundeigenschaften besitzen und zudem sehr hohe Schwermetallbelastungen aufweisen können.

Die Belastungen sind jedoch nicht so groß, dass sie einen unmittelbaren Sanierungsbedarf erfordert hätten. Erst im Rahmen einer Geländeumgestaltung werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die allgemein im Begründungstext erläutert werden und im Baugenehmigungsverfahren individuell auf die Einzelmaßnahme angepasst werden können.

Hinweise:

1. Altlasten

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind durch einen zugelassenen und anerkannten Sachverständigen überwachen zu lassen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen der aus- und eingebauten Materialien anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

2. Baugrundbeschaffenheit

Aufgrund nicht auszuschließender verbliebener Anlagenteile und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen - möglicherweise auch von Filteraschen - ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken dringend angeraten.

3. Grundwasser

Eine Grundwassernutzung ist im gesamten Untersuchungsgebiet nur nach Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Oberhausen zulässig. Auf jeden Fall ist jedoch die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck nachzuweisen.

4. Entwässerung

Eine Entwässerung des Plangebiets in die bestehenden Kanäle ist grundsätzlich möglich (siehe Punkt 4). Inwieweit beispielsweise eine Rückhaltung erforderlich wird, ist in einem zu erarbeitenden Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln. Ebenfalls ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der nördlich des Plagebiets gelegenen Tennisplätze auch nach Aufgabe der Tennisplätze im Plangebiet sichergestellt ist. Ein entsprechender Hinweis ist daher in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5. Kampfmittel

Die alliierten Streitkräfte haben dem Land Nordrhein-Westfalen zahlreiche gegen Kriegsende aufgenommene Luftbilder zur Auswertung in der Kampfmittelbeseitigung überlassen. Anhand der Luftbilder kann der bei der Bezirksregierung bestehende staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst in vielen Fällen die Einschlagstellen von Bombenblindgängern im Gelände ausmachen.

In Oberhausen hat das gesamte Stadtgebiet unter Luftangriffen gelegen. Daher muss trotz intensiver Räumtätigkeit seit Kriegsende immer noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Dass Innenministerium hat deshalb empfohlen, bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn beim Kampfmittelbeseitigungsdienst nachzufragen, ob Bombenblindgänger auf dem Grundstück vermutet werden.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für den räumlichen Geltungsbereich liegt nicht vor.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigen Kenntnissen keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

Dennoch wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Funden aufzeigt. Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

7. Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Bauwillige sind gehalten, im Zuge der Planung, zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG), mit der RAG Aktiengesellschaft, Herne Kontakt aufzunehmen.

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im direkten Umfeld bestehender, publikumsintensiver Nutzungen. Besonders bei Sonderveranstaltungen kann es daher bei voller Auslastung der umliegenden Parkplätze zu Kapazitätsengpässen auf der Arenastraße kommen. In der Regel finden diese Sonderveranstaltungen in den späten Nachmittagsstunden und den Abendstunden statt.

Voraussetzung für eine gesicherte verkehrliche Erschließung ist eine privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße

9 Sonstige Erschließung

Für die für die sonstige Erschließung notwendigen Leitungsrechte, wie Frischwasseranschluss und Abwasserentsorgung, ist ebenfalls eine privat-rechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße vorausgesetzt.

10. Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen

Analog zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmimmissionen und -emissionen mit den angrenzenden Nutzungen und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs auch für die allgemein zulässigen Nutzungen sicherzustellen.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets, davon	13.083 m²
Gewerbegebiete	10.577 m²
Private Grünfläche	2.506 m²

7. Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Kosten

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen voraussichtlich keine Folgekosten.

Oberhausen, 10.10.2012

STADT OBERHAUSEN 177

Beigeordneter

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Bauleitplanverfahren
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL. 5-1-20 UDB
Eingang 21. DEZ. 2009
5-1-00 5-1-10 5-1-20 5-1-30

Datum: 17. Dezember 2009
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2009-829
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Andreas Jablonski
andreas.jablonski@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 0231/5410-3674
Fax: 0231/5410-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Aufstellung des Bebauungsplanes 603 „Arenastraße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Schreiben vom 03.12.2009 -5-1-30/ku/ha-

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“, über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“, sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Concordia“ ist die Die CBB Holding AG i.L. Diese 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.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
8.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.30 Uhr
freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD
Umsatzsteuer ID:
DE123878657

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Eigentümer des Bewilligungsfeldes „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsgebietes ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen die erreichbaren Bergwerksfeldeigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Jablonski)

99
Kopie an
5.1.20
2.6.16
Amt
20.12

Datum: 09.12.2009 13:30 Uhr
Planname: **603 - Arenastraße gem. § 13a BauGB**
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**
Beteiligungszeitraum: **08.12.2009 - 19.01.2010**

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter: Dr. Hantl, Administrator

Behörde: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb

Abgabedatum: Mittwoch, der 09. Dezember 2009 um 12:42:07 Uhr

Stellungnahme: GD. AZ – 31.130 – 10988 – 2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist zu überprüfen, inwieweit auch das Plangebiet von Aufschüttungen betroffen ist und ob Bauwerke aufgrund des Baugrundes setzungsgefährdet sein könnten.

Aufschüttungen sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.13 Hinweis Altlasten).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(Dr. Ina Hantl)

Dipl.-Geogr.´in, Dr. Dipl.-Agrar.- Ing´in, Obergeologierätin
Fachbereich 31
Landes- und Regionalplanung , Bodenschutz

Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -
De-Greiff-Str. 195
D-47803 Krefeld

Tel.: +49 (0) 21 51 / 897 - 430
Fax: +49 (0) 21 51 / 897 - 505
Email: ina.hantl@gd.nrw.de
Internet: http://www.gd.nrw.de

Nachträge: keine Nachträge vorhanden!

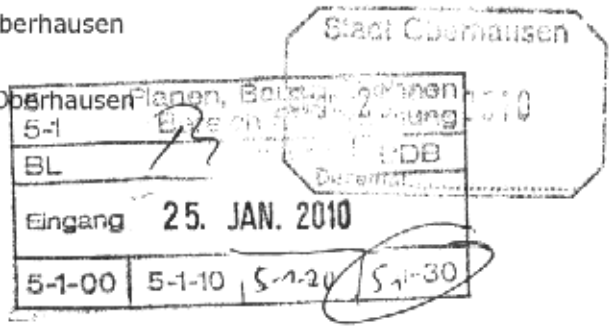
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Oberhausen

46042 Oberhausen



Datum und Zeichen bitte stets angeben

20.01.2010
333.45-108.1/09-005

Frau Sahl
Tel 0228 9834-190
Fax 0221 8284-1502
i.sahl@lvr.de

Aufstellung des Bebauungsplan 603 – Arenastraße –
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Ihr Schreiben vom 03.12.2009 – Az.: 5-1-30/ku/ha:

Sehr geehrter Herr Kutschki,

für die Übersendung der Beteiligungsunterlagen zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes danke ich Ihnen.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit 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 die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.
Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in die in die Unterlagen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sahl
(I. Sahl)

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133

DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADEDD, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

Kopie an 5-1-2
19.01.10 kut

(44)

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL
Eingang 18. JAN. 2010
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

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

Stadt Oberhausen
Bauleitplanverfahren und Konstruktion
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/kut
Ihre Nachricht 4.12.09
Unsere Zeichen RN10-018/Uef
Name Herr Klumbis
Telefon + 49 208 44 33-427
Telefax + 49 208 44 33-445
E-Mail detlev.klumbis
@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 12. Januar 2010

Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 BauGB
Bebauungsplan Nr. 603 – Arenastraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten unserer Gesellschaft keine grundsätzlichen Bedenken wenn unsere Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Sie erhalten einen Ausschnitt aus unserem Planwerk mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen. Über die von unseren Leitungen abzweigenden Hausanschlussleitungen, die im Eigentum unserer Anschlussnehmer stehen, besitzen wir keine Planunterlagen. Die Lage dieser Einrichtungen kann Ihnen unser Service-Point Oberhausen, Telefon +49 208 668182, den Sie bitte auch bei Rückfragen ansprechen, nach vorheriger Terminabsprache in der Örtlichkeit aufzeigen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen können. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Weiterhin verweisen wir auf die Ihnen vorliegende Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne ein weiteres Exemplar zur Verfügung stellen. Für die Versorgung neu entstehender Gebäude ist möglicherweise die Erweiterung unserer Versorgungsanlagen erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert.

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung unserer Leitungstrassen werden wir in keinem Fall zustimmen. Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches unserer Einrichtungen beinhalten Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung unserer Versorgungsleitungen und widersprechen gleichzeitig eindeutig den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125.

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

T +49 208 44 33-1
F +49 208 44 33-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Hanns-Ferdinand Müller

Geschäftsführer:
Lothar Arnold

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

RWW

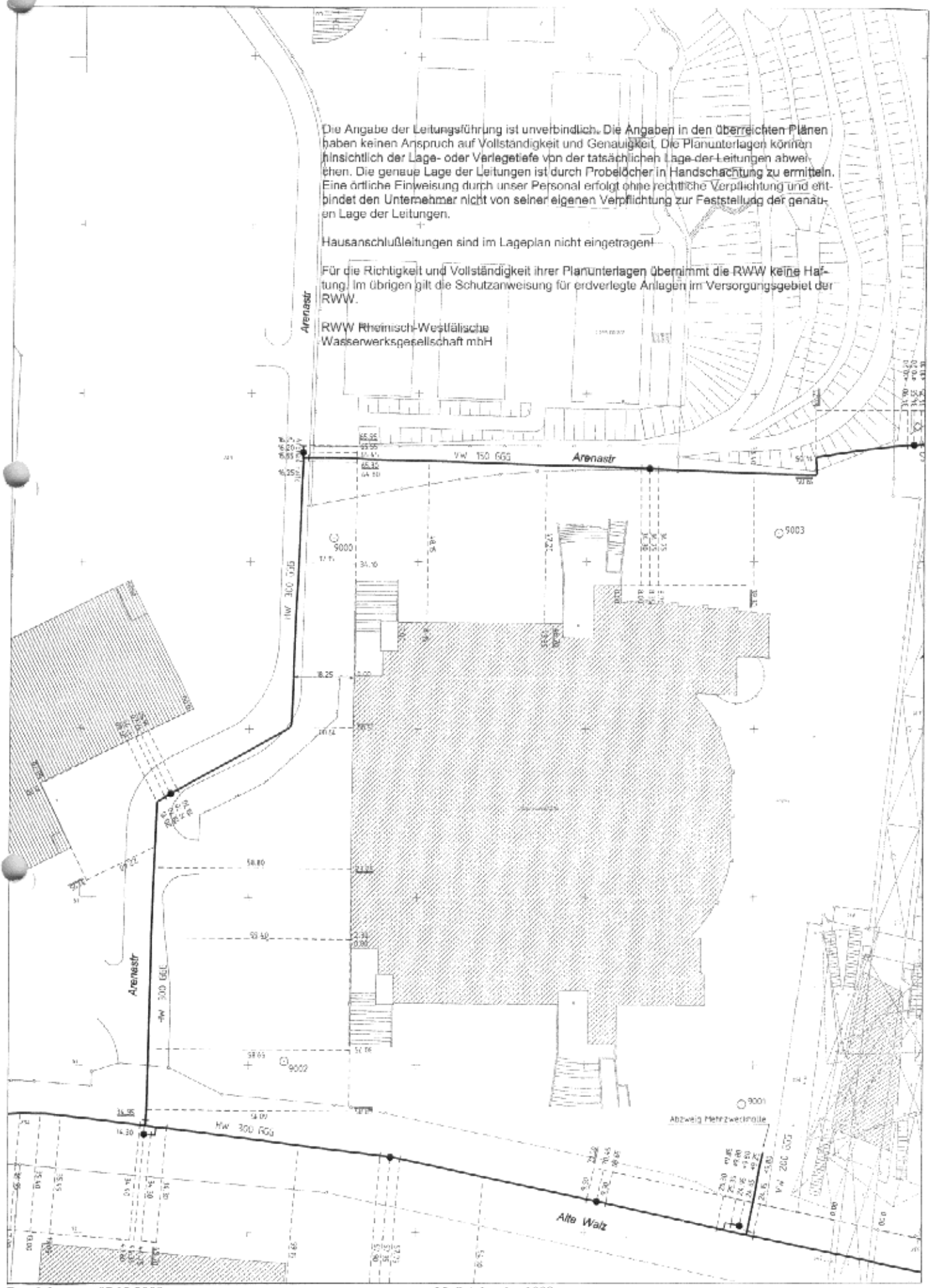
Wie aus den Planunterlagen ersichtlich, verläuft unsere Versorgungsleitung DN 150 im Bereich der Arenastraße teilweise nicht in öffentlichen Wegeflächen. (Flurstück 185 und 245) Wir bitten um die Eintragung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan. Im Bereich eines vier Meter breiten Schutzstreifens dürfen keine Überbauungen oder tiefwurzelnde Pflanzungen vorgenommen werden, die einen sichern Betrieb der Leitung gefährden. Weiter dürfen keine Geländeveränderungen insbesondere Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 2.9 auf das Vorhandensein von Altlasten verwiesen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass RWW keine Leitungsverlegung in belastete Flächen durchführen wird. Alle Kosten die zur Entsorgung im Zuge von erforderlichen Leitungsverlegungen entstehen werden nicht von RWW übernommen.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Erbel i. V. Busch



Druckdatum: 07.12.2009
Unser Zeichen: PA09-3013
Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, Arenastr. (603)
RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Maßstab: 1 : 1000
Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt

(20)

Kopie 5.1.10

EMSCHER GENOSSENSCHAFT

Emschergenossenschaft • Postfach 10 11 61 • 45011 Essen

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-30

46042 Oberhausen

Emschergenossenschaft
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
Telefon (02 01) 104-0
Telefax (02 01) 104-22 77
http://www.emschergenossenschaft.de

Königswall 29, 44137 Dortmund
Telefon (02 31) 91 51-0
Telefax (02 31) 91 51-2 77

Commerzbank Essen 120 0039
BLZ 360 400 39
Sparkasse Essen 203 729
BLZ 360 501 05

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
Bl. 13 | 5-1-20 | UDB
Eingang -3. SEP. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / e mail	Tag
5-1-30/Kut	25.07.2012	12-AM 10	Mierzwa	104-2437 mierzwa.marcel@eglv.de	29.08.2012

Bebauungsplan Nr. 603 „Arenastraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits für den Fall Bedenken, dass die Zufahrt zum geplanten Schachtstandort SD.023_AS01 während der Bauzeit und/oder des Betriebes nicht oder zumindest nicht dauerhaft gewährleistet ist.

Der Bau des Abwasserkanals Emscher wurde mit Datum vom 08.08.2008 von der Bezirksregierung Münster planfestgestellt. Die Planfeststellung umfasst auch den Bau des Anschlussschachtes SD.023_AS01 auf dem Centro-Gelände und die Einräumung eines Wegerechts für die Zufahrt zu diesem Schacht über die Arenastraße. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Arenastraße erhalten bleibt.

Als Anlage fügen wir dieser Stellungnahme einen Lageplan mit dem Schachtstandort und der geplanten Zufahrt bei.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Walter
(Walter)

i.A.
(Mierzwa)

Vorsitzende des Genossenschaftsrates: Dr. Ottilie Scholz
Vorstand: Dr. Jochen Stemplewski (Vorsitzender), Dr. Emanuel Grün, Raimund Echterhoff


RAD- + WANDERWEG
RAD- + WANDERWEG
Schlehenweg
Wenkestraße
Parkplatz 9
Parkplatz 10

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 11. OKT. 2012
5-1-00 5-1-10 5-1-20 5-1-30

Nm 11/10

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

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen	5-1-30/kut
Ihre Nachricht	25.07.2012
Unsere Zeichen	RN10-018
Name	Detlev Klumbis
Telefon	0208 4433-427
Telefax	0208 4433-445
E-Mail	detlev.klumbis @rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 2. Oktober 2012

Bebauungsplan Nr. 603 – Arenastraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten unserer Gesellschaft keine grundsätzlichen Bedenken, wenn unsere Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Des Weiteren müssen wir unsere Stellungnahme vom 12. Januar 2010 in allen Punkten aufrecht erhalten.

Unsere Versorgungsleitung DN 150 verläuft im Bereich der Arenastraße teilweise nicht in öffentlichen Wegeflächen (Flurstück 185 und 245). Hier baten wir um die Eintragung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan. Im Bereich eines vier Meter breiten Schutzstreifens dürfen keine Überbauungen oder tiefwurzelnde Pflanzungen vorgenommen werden, die einen sichern Betrieb der Leitung gefährden. Weiter dürfen keine Geländeveränderungen insbesondere Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden. Maßnahmen in diesem Bereich sind von unserer Gesellschaft zurzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Horst Busch

DVGW TSM GEPRÜFT

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

VORWEG GEHEN

(94)

Kopie an
5-1-20
2-2
5-6
Kat 11.09.

GROOTERHORST
& PARTNER
RECHTSANWÄLTE

GROOTERHORST · POSTFACH 200 327 · 40101 DÜSSELDORF

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang 10. AUG. 2012			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Bitte Anregungen prüfen.

Nr 13/8

DR. JOHANNES GROOTERHORST
HEINRICH SALZMANN
RALF-THOMAS WITTMANN
MARC CHRISTIAN SCHWENCKE
DR. DETLEF BRÜMMER
DR. RAINER BURBULLA
NIKLAS LANGGUTH
ISABEL MIRIAM GUNDLACH
JOHANNA WESTERMEYER
DR. STEFFEN SCHLEIDEN

TEL. 02 11 / 8 64 67-0
FAX 02 11 / 13 13 42
INFO@GROOTERHORST.DE

Az.: 2011/10/La/AA
07.08.2012
Niklas.Langguth@Grooterhorst.de

Bebauungsplan Nr. 603 Arenastraße – Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, vertreten wir die Interessen der Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklung Ltd. & Co. KG. Die Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklung Ltd. & Co. KG ist Eigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken in der Nachbarschaft des Planbereichs (Centro, Arena u. a.) und unter anderem Eigentümerin der Arenastraße, die eine Privatstraße ist.

Unsere Mandantin begrüßt den Bebauungsplanentwurf. Angelegentlich der öffentlichen Auslegung darf unsere Mandantin auf die folgenden Punkte aufmerksam machen.

1. Zwischen den Gewerbebetrieben aller Art, die ausnahmsweise zulässig sind und den unzulässigen Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art können Überschneidungen entstehen. Zwar dürfte bereits die Auslegung des Bebauungsplans ergeben, dass die speziellere Regelung über Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art vorrangig ist. Gleichwohl wäre eine Klarstellung wünschenswert, das Gewerbebetriebe aller Art nur dann ausnahmsweise zugelassen werden

können, wenn es sich nicht um Betriebe handelt, die nach den nachfolgenden Vorschriften als unzulässig festgesetzt sind.

2. Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist vermerkt, dass diese nur zugelassen werden können, wenn die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmemissionen und Emissionen mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs vorgelegt wird.

   Diese Einschränkungen ergeben sich offensichtlich aus der vorhandenen benachbarten Bebauung sowie aus der Tatsache, dass eine Erschließung nur über die private Arenastraße denkbar ist, die über eine begrenzte Kapazität verfügt. Die Einschränkungen treffen insofern auch für die allgemein zulässigen Nutzungen zu. Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

3. Zu Punkt 2.6 der Begründung des Bebauungsplans ist der Sachverhalt im Hinblick auf die Erschließung über die Arenastraße nicht richtig wiedergegeben.

   Dort heißt es:

   > „Das Plangebiet ist über die Arenastraße erschlossen. Die Arenastraße befindet sich in Privatbesitz. Zur Erschließung der aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 603 zulässigen Nutzungen ist eine Baulast einzutragen. Auf diese Weise kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden."

   Wie der Stadt bekannt ist, handelt es sich bei der Arenastraße um eine Privatstraße. Es besteht keine Verpflichtung unserer Mandantin eine entsprechende Baulast zu übernehmen. Zudem erfordert eine Erschließung neben der Eintragung einer Baulast auch eine privatrechtliche Einigung mit unserer Mandantin. Die Erschließung ist dementsprechend bislang nicht gesichert.

   Wir regen an, die Begründung des Bebauungsplans in diesem Punkt zu überarbeiten.

4. Im Hinweis Nr. 8 „Verkehrliche Erschließung“ fehlt der Hinweis darauf, dass die Erschließung derzeit nicht gesichert ist und eine Einigung mit dem Eigentümer der Arenastraße voraussetzt.

   Ein entsprechender Hinweis wäre auch im Hinblick auf erforderliche Leitungsrechte (Frisch- und Abwasser, etc.) aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Langguth
Rechtsanwalt