Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/2771-01**	**Termin** **10.06.2013**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
23.05.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
04.06.2013	Planungsausschuss	V		
10.06.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237
- Neukölner Straße / Gabelstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu II.A 3 und II.B 1 stattzugeben;

   b) die Stellungnahmen zu II.A 1 und 2 zur Kenntnis zu nehmen.

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

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

   a) folgende Satzung:

   Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße -

Bereichsleiter Bereich 5-1	**Dezernat 5 Planen, Bauen**	**Kämmerer**	**Oberbürgermeister**
Terhart **Datum 02.05.2013**	**Klunk** **Datum 02.05.2013**	**Datum**	**Wehling** **Datum 07.05.2013**

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

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der vom Rat der Stadt am 06.11.1989 als Satzung beschlossene und am 06.03.1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße - wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 237 liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10 und 18, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Gabelstraße; nördliche Seite der Neukölner Straße; östliche Seite der Bundesautobahn A 3; nördliche Grenze des Leitgrabens Tüsselbeck I.

Die genaue Abgrenzung des aufgehobenen Bebauungsplans ergibt sich auch aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), 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 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.2012, S. 436).**

b) die der Aufhebung beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 22.01.2013 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2771-01	Termin 10.06.2013	Rat der Stadt

Bezug

Einleitender Aufhebungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße - vom 18.03.2013 (Drucksache Nr. B/15/2593-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Aufhebungsanlass und -ziele

Das bisher im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird durch den Bebauungsplan Nr. 633 ebenfalls mit einem Gewerbegebiet weitgehend überplant. Die ursprünglich formulierten Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 237 werden bei der Neuplanung überwiegend aufgegriffen und weiterentwickelt (siehe dazu auch die in gleicher Sitzung vorliegende Drucksache Nr. B /15/2776-01).

Da sich 23 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Aufgabe des Tentershofs (Neukölner Straße 25) nicht abzeichnet, wurde dieser Bereich nicht in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 633 einbezogen. Die Fläche wird nach rechtskräftiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 auf der Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sein. Danach wäre eine Arrondierung des Gewerbegebietes auf diesem Grundstück (bei Aufgabe der bisherigen Nutzung), entsprechend den derzeitigen Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 237, weiterhin möglich. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein planerisches Steuerungserfordernis ergeben, ist auch für diesen Bereich die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes denkbar.

Auch der westliche Teilbereich, in dem die umfangreichen unterirdischen Fernleitungen (Öl, Propylen, Strom sowie Fernmeldekabel) mit den zum Teil erforderlichen Schutzstreifen verlaufen, und der außerdem in der Anbauverbotszone der Autobahn liegt, kann zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Aufgrund der dort bestehenden Restriktionen, die u. a. auch im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Leitungsträger und das Autobahnamt mitgeteilt wurden, sind bauliche Nutzungen dort nahezu unmöglich.

Die ausgewiesenen Mischgebiete (MI) an der Neukölner Straße 19-23 bzw. 27-33 und Gabelstraße 27 bzw. 49-53 sind fast vollständig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Lediglich an der Gabelstraße 27 befinden sich im Gebäude auch Räume für eine psychotherapeutische Praxis. Hier reicht eine Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) aus. Danach wären diese Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen.

Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt für das Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 633. Für die übrigen Bereiche ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung keine Regelung notwendig.

Vergnügungsstätten, worunter auch die bisher unzulässigen Spielhallen fallen, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 633 für das Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die übrigen Bereiche entlang der Neukölner Straße und Gabelstraße wären nach rechtskräftiger Aufhebung gemäß § 34 BauGB als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen. In Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig. Einer weiteren Regelung bedarf es deshalb auch hier nicht.

Zur visuellen Abschirmung der Wohnbereiche und zur Eingrünung der gewerblichen Fläche wird das bisher festgesetzte Pflanzgebot von unterschiedlicher Breite auch im Bebauungsplan Nr. 633 weitgehend Berücksichtigung finden.

Aus vorgenannten Gründen besteht keine Notwendigkeit mehr am Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 237. Er soll deshalb aufgehoben werden.

Eine vertiefende Beschreibung der konkreten Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 sind der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen. Die Aufhebungsbegründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

II. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen 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 hat der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße -

- in der Zeit vom 23.11.2012 - 07.12.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung und deren voraussichtliche 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 nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.11.2012 erstmalig beteiligt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **STEAG GmbH**
   Abt. Umwelt, Genehmigungen, Produkte
   Rüttenscheider Straße 1-3

   45128 Essen

2. **Infracor GmbH**
   Paul-Baumann-Straße 1

   45772 Marl

3. **Landesbetrieb Straßenbau NRW**
   Autobahnniederlassung Krefeld
   Postfach 10 13 52

   47713 Krefeld

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 20.03.2013 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 28.03.2013 bis 30.04.2013 einschließlich hat der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 237 mit der Aufhebungsbegründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

Behörden bzw.Träger öffentlicher Belange

1. **Landesbetrieb Straßenbau NRW**
   Autobahnniederlassung Krefeld
   Postfach 10 13 52

   47713 Krefeld

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 3 beigefügt.

III. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu II.A1 STEAG GmbH
Abt. Umwelt, Genehmigungen, Produkte
Rüttenscheider Straße 1-3

45128 Essen

Die STEAG GmbH, Abt. Umwelt, Genehmigungen, Produkte, verweist auf die im Aufhebungsgebiet verlaufenden 10 kV-Kabel (ehem. 25 kV-Kabel) der RWE Rhein Ruhr Netzservice GmbH, für die die STEAG die Betriebsführung innehat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine potentielle Einwirkung auf die Kabeltrassen begründet. Außerdem verlaufen sie innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn (40 m vom äußersten Fahrbahnrand). In der Anbauverbotszone dürfen u. a. Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.).

Die Stadt Oberhausen geht davon aus, dass die Kabeltrassen, durch Grunddienstbarkeiten gesichert sind, und dass die jeweiligen Eigentümer durch den Leitungsträger über die entsprechend notwendigen Verhaltensweisen unterrichtet wurden.

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

Zu II.A2 Infracor GmbH
Paul-Baumann-Straße 1

45772 Marl

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Infracor GmbH keine Bedenken.

Sie verweist jedoch auf die von ihr betreute Fernleitung 38 (DN 150/100; PN 100/73 – Propylen; Eigentümer Westgas GmbH). Die Fernleitung verläuft in einem 8 m breiten, rechtlich gesicherten Schutzstreifen in dem ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot besteht. Die beigefügten Planunterlagen stellen den Zustand zum Zeitpunkt der Verlegung dar. Alle Maßnahmen, die den Schutzstreifen der Fernleitung beanspruchen oder geeignet sind Einflüsse in diesen einzutragen, sind detailliert mit ihr abzustimmen und schriftlich von ihr zu genehmigen.

Die Fernleitung 38 samt 8 m breitem Schutzstreifen bitten sie nachrichtlich im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 633 zu erwähnen.

Die Schutzanweisung ist Bestandteil ihrer Stellungnahme. Sie bittet um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 wird keine potentielle Einwirkung auf die Fernleitung begründet. Außerdem verläuft sie innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn (40 m vom äußersten Fahrbahnrand). In der Anbauverbotszone dürfen u. a. Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.).

Die Stadt Oberhausen geht davon aus, dass die Leitung, wie seitens der Infracor GmbH angedeutet, durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist, und dass die jeweiligen Eigentümer durch den Leitungsträger über die entsprechend notwendigen Verhaltensweisen unterrichtet wurden.

Die genannte Fernleitung mit ihren Schutzstreifen wurde in die Planzeichnung des parallel neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 633 eingetragen. Sie befindet sich dort jedoch außerhalb des Plangebietes. Die im Verfahrensgebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weisen hier einen Abstand von mindestens 10 m zum erforderlichen Schutzstreifen auf. Einwirkungen auf die Leitungen bzw. die Schutzstreifen sind deshalb auch durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

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

Zu II.A3 Landesbetrieb Straßenbau NRW
Autobahnniederlassung Krefeld
Postfach 10 13 52

47713 Krefeld

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW - Autobahnniederlassung Krefeld - weist darauf hin, dass das Aufhebungsgebiet im Nahbereich der von ihr zu unterhaltenden Autobahn 3, Abschnitt 11, grenzt. Baulastträger der Autobahn ist die Bundesrepublik Deutschland.

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, sofern der § 9 des Fernstraßengesetzes beachtet wird und die anbau- und kreuzungsrechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen im Rahmen der nachfolgend baurechtlichen Verfahren grundsätzlich beachtet und eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach dem Fernstraßengesetz wurden zeichnerisch im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 633 übernommen und textlich erläutert.

Die Beachtung der Bestimmungen wird außerdem im Rahmen evtl. Baugenehmigungsverfahren durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 selbst werden keine Baumaßnahmen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone vorbereitet.

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

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung

Zu II.B1 Landesbetrieb Straßenbau NRW
Autobahnniederlassung Krefeld
Postfach 10 13 52

47713 Krefeld

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW - Autobahnniederlassung Krefeld - verweist auf seine Stellungnahme vom 13.12.2012, die weiterhin zu beachten ist (siehe zu II.A3).

Die Autobahnniederlassung Krefeld betont, dass sich der „kürzlich formell illegal angelegte Pkw-Abstellplatz im Bereich des Lebensmittelmarktes“ in der Anbauverbotszone der A 3 befindet.

Der Straßenbauverwaltung liegt kein Genehmigungs-/Zustimmungsantrag für diese Stellplatzanlage vor. Dies ist zwingend nachzuholen.

Der nordwestlich des Lebensmitteldiscounters angrenzende „formell illegale Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Befestigungstechnik“ kann ihrerseits nicht eindeutig zugeordnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach dem Fernstraßengesetz wurden zeichnerisch im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 633 übernommen und textlich erläutert.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 selbst werden keine Baumaßnahmen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone vorbereitet.

Bezüglich des formell illegal angelegten Pkw-Abstellplatzes hat die Stadt Oberhausen den Eigentümern mit Schreiben vom 29.04.2013 eine Ordnungsverfügung zugestellt, wonach für den Teil des Grundstückes, welcher in der Anbauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz liegt, die Nutzung als Lagerfläche oder Abstellfläche für Pkw, Lkw, Reifen und Wohnwagen mit sofortiger Wirkung untersagt wird.

Der Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Befestigungstechnik befindet sich in einem abgetrennten Bereich des „Penny“-Gebäudes zwischen dem Penny-Markt und der Laderampe im Nordwesten.

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

V. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen ist der Bebauungsplan Nr. 237 rechtskräftig aufgehoben.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 – Neukölner Straße / Gabelstraße - als Satzung.

Das bisher im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzte Gewerbegebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 633 ebenfalls mit einem Gewerbegebiet weitgehend überplant. Die ursprünglich formulierten Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 237 werden bei der Neuplanung überwiegend aufgegriffen und weiterentwickelt.

Die im Bebauungsplan Nr. 237 ausgewiesenen Mischgebiete (MI) an der Neukölner Straße 19-23 bzw. 27-33 und Gabelstraße 27 bzw. 49-53 sind nahezu vollständig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Hier reicht zukünftig eine Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) aus. Gleiches gilt für den Bereich des Tentershofs (Neukölner Straße 25).

Auch der westliche Teilbereich, in dem die umfangreichen unterirdischen Fernleitungen mit den zum Teil erforderlichen Schutzstreifen verlaufen, und der außerdem in der Anbauverbotszone der Autobahn liegt bedarf keiner Überplanung durch einen Bebauungsplan. Aufgrund der dort bestehenden Restriktionen, die u. a. auch im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Leitungsträger und das Autobahnamt mitgeteilt wurden, sind bauliche Nutzungen dort nahezu unmöglich.

Zur visuellen Abschirmung der Wohnbereiche und zur Eingrünung der gewerblichen Fläche wird das bisher festgesetzte Pflanzgebot von unterschiedlicher Breite auch im neuen Bebauungsplan Nr. 633 weitgehend Berücksichtigung finden.

Aus vorgenannten Gründen besteht keine Notwendigkeit mehr am Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 237.

Anlagen

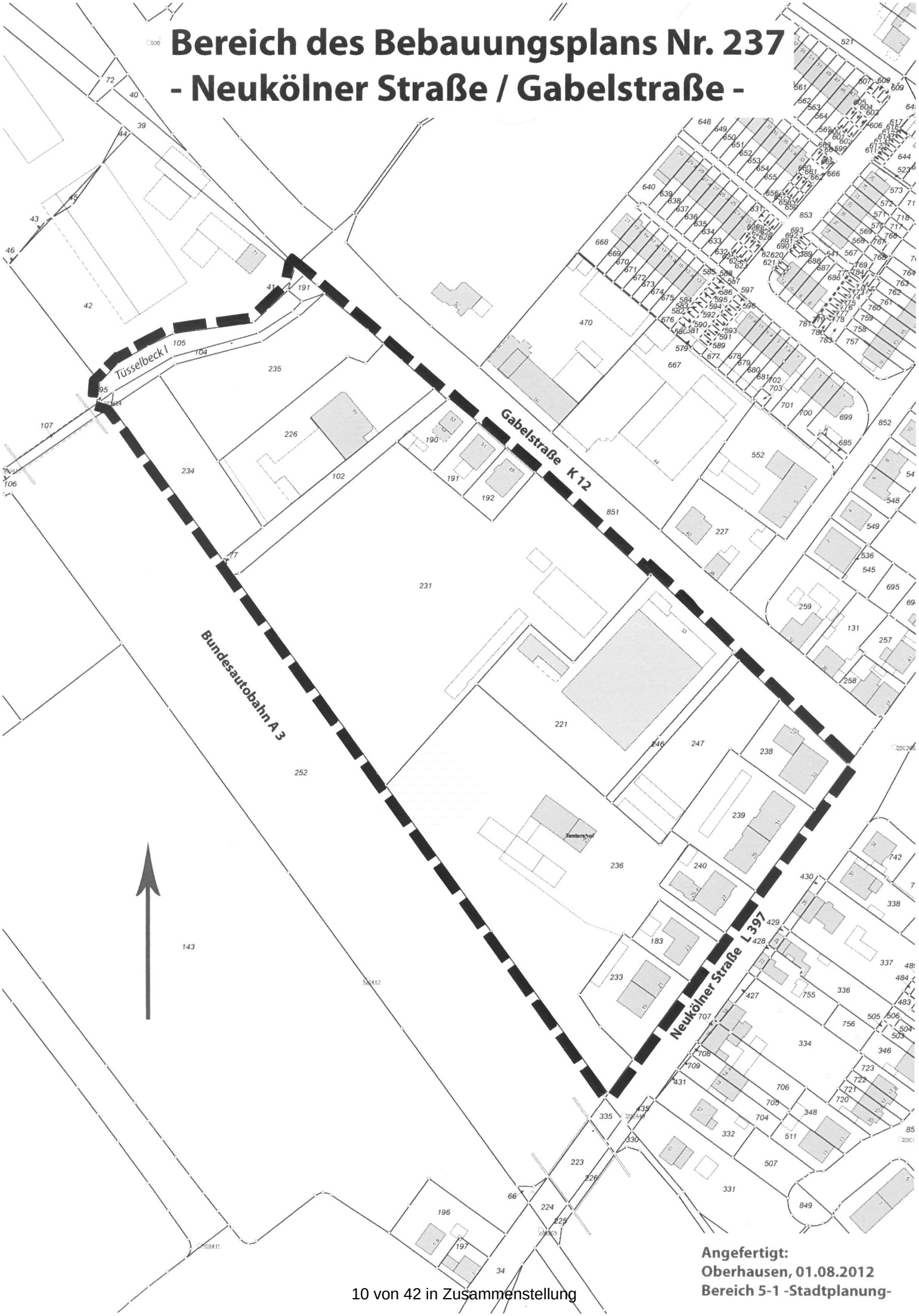
Anlage 1: Übersichtsplan zum Aufhebungsbereich

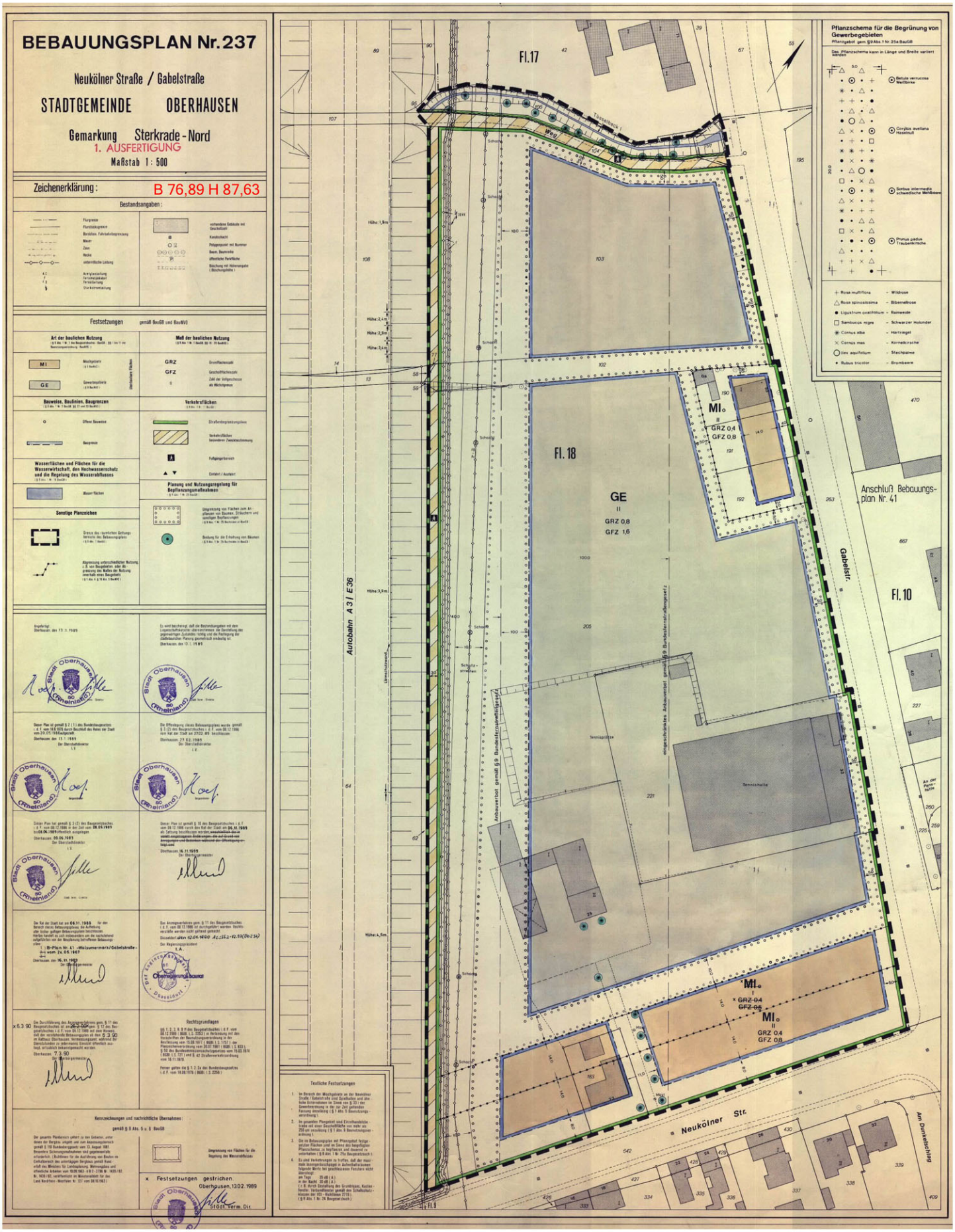
Anlage 2: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 237

Anlage 3: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 4: Aufhebungsbegründung (einschl. Umweltbericht)

Bereich des Bebauungsplans Nr. 237
- Neukölner Straße / Gabelstraße -

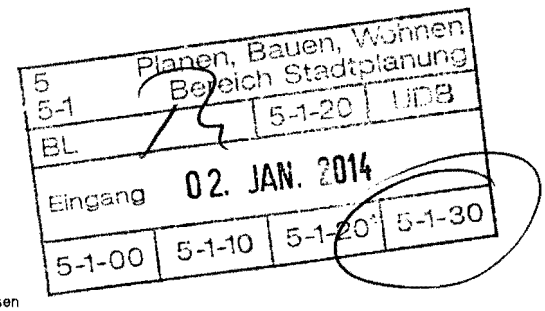



BEBAUUNGSPLAN Nr. 237
Neukölner Straße / Gabelstraße
STADTGEMEINDE OBERHAUSEN
Gemarkung Sterkrade - Nord
1. AUSFERTIGUNG
Maßstab 1 : 500
Zeichenerklärung :
B 76,89 H 87,63
Bestandsangaben :
Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
MI
GE
GRZ
GFZ
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
Verkehrsflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Sonstige Planzeichen
Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen
Fl.17
Fl. 18
Fl. 10
Fl. 9
MI₀
II
GRZ 0,4
GFZ 0,8
GE
II
GRZ 0,8
GFZ 1,6
Autobahn A 3 / E 36
Gabelstr.
Neukölner Str.
Anschluß Bebauungs-plan Nr. 41
Tennisplätze
Tennishalle
Pflanzschema für die Begrünung von Gewerbegebieten
Betula verrucosa Weißbirke
Corylus avellana Haselnuß
Sorbus intermedia schwedische Mehlbeere
Prunus padus Traubenkirsche
Rosa multiflora – Wildrose
Rosa spinosissima – Bibernellrose
Ligustrum ovalifolium – Rainweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Cornus alba – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Ilex aquifolium – Stechpalme
Rubus tricolor – Brombeere
Textliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen :
gemäß § 9 Abs. 5 u. 6 BauGB
Festsetzungen gestrichen.
Oberhausen, 13.02.1989
Stadt Verm. Dir.

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

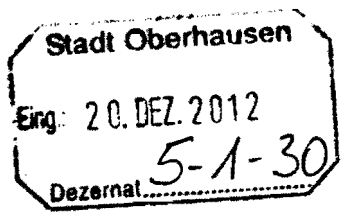
25

steag



STEAG GmbH | Rüttenscheider Straße 1-3 | 45128 Essen

Stadt Oberhausen
46042 Oberhausen



Dominik Wirges
Umwelt, Genehmigungen, Produkte

Telefon +49 201 801-4221
Telefax +49 201 801-4244

dominik.wirges@steag.com

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom
5-1-30/ob	20.11.2012

14.12.2012

1. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen wie folgt Stellung.

In dem dargestellten Aufhebungsbereich verlaufen 10 kV-Kabel (ehem. 25 kV-Kabel) der RWE Rhein Ruhr Netzservice GmbH, für die STEAG die Betriebsführung innehat.

Der zuständige Ansprechpartner bei RWE ist Herr Jürgen Tünnesen, Reeser Landstraße 41 in 46483 Wesel.

Mit freundlichen Grüßen

STEAG GmbH

i. V. Wonner

i. V. Dr. Aribert Wonner

i. A. Wirges

i. A. Dominik Wirges

Infracor
Chemistry Services

Infracor GmbH • D-45764 Marl

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Detlef Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Kontakt:
Frau Kelch

Site Services - Logistik
Ruhr Nord
Fernleitungsbetrieb West
Paul-Baumann-Straße 1
D-45772 Marl

Telefon direkt:
+49-2365-49-2564
Fax direkt:
+49-2365-49-4177

maria.kelch@infracor.de

fernleitungsauskunft@infracor.de

2012-11-26

IRB 1979

Fernleitung 38, DN 150/100, PN 100/73 – Propylen

1. Beteiligung gem. § 4, Abs. 1 Baugesetzbuch bei der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 – Neukölner Straße/Gabelstraße –

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Oberstraß,

gegen die Aufhebung des o. g. Bpl bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wir verweisen hier auf das Vorhandensein der von uns betreuten Fernleitung 38 (Eigentümer Westgas GmbH) in dem dazugehörigen 8 m breiten Schutzstreifen und auf unsere Stellungnahme vom 19.09.2012 zur Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 633 und bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Infracor GmbH

gez. Saringer

Kelch

cc: NWO, Herrn Fitzen

EMAS
GEPRÜFTES UMWELTMANAGEMENT
D-156-00058

KPMG Cert GmbH
zertifiziert
DIN EN ISO 9001, 14001, 50001
Registrier-Nr. 1058, 1059, 1060

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UD
Eingang 17. DEZ. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Autobahnniederlassung Krefeld

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

Stadt Oberhausen
- Fachbereich 5-1-30 -
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Kontakt: Frau Ute Tillmann
Telefon: 02151-819-347
Fax: 02151-819-420
E-Mail: Ute.Tillmann@strassen.nrw.de
Zeichen: 20200/40400.020/1.13.03.07_A3
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 13.12.2012

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 237
- Neukölner Straße / Gabelstraße -

Ihr Schreiben vom 20.11.2012 – Az.: 5-1-30/ob

Anlage: **Allgemeine Forderungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Oberstraß,

o.a. Plangebiet liegt im Nahbereich der von hiesiger Autobahnniederlassung zu unterhaltenen Autobahn 3, Abschnitt 11.
Baulastträger der Autobahn ist die Bundesrepublik Deutschland.

Es bestehen diesseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 237 sofern der § 9 des Fernstraßengesetzes beachtet wird und die anbau- und kreuzungsrechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen im Rahmen der nachfolgenden baurechtlichen Verfahren grundsätzlich beachtet und eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Ute Tillmann)

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Autobahnniederlassung Krefeld

Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Autobahn gemäß § 9 (1 + 2) Fernstraßengesetz (FStrG) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird empfohlen.

2. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).
   Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

3. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

   a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

   b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

   c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

   Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

   Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können – z.B. Geräusch- Geruchs- oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.

4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1 + 2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Eingegangene Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 18. APR. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Oberhausen
- Fachbereich 5 - 1 - 30 -
46042 Oberhausen

Nr 18/4
ϕ5-3 z.K.
5-1-20 z.K.
2-2-10 19.04.13

Autobahnniederlassung Krefeld

Kontakt: Frau Ute Tillmann
Telefon: 02151-819-347
Fax: 02151-819-420
E-Mail: Ute.Tillmann@strassen.nrw.de
Zeichen: 20200/40400.020/1.13.03.07_A3
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 17.4.2013

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 237 – Neukölner Straße / Gabelstraße

Ihr Schreiben vom 20.03.2013 - Az.: 5 – 1 – 30/Ob

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Oberstraß,

mit Schreiben vom 13.12.2012 ist seitens der Autobahnniederlassung Krefeld eine Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren abgegeben worden, die auch weiterhin zu beachten ist..

Der in der Begründung als *„kürzlich formell illegal angelegter PKW-Abstellplatz im Bereich des Lebensmittelmarktes"* befindet sich in der Anbauverbotszone der A 3. Ich weise darauf hin, dass der Straßenbauverwaltung kein Genehmigungs- / Zustimmungsantrag für diese Stellplatzanlage zur Beurteilung vorgelegt worden ist, was zwingend nachzuholen wäre.
Der nordwestlich des Lebensmitteldiscounters angrenzende *„formell illegale Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Befestigungstechnik"* kann diesseits lagemäßig nicht eindeutig zugeordnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Ute Tillmann)

STADT OBERHAUSEN

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237
„Neukölner Straße / Gabelstraße“

in

Oberhausen – Sterkrade

BEGRÜNDUNG (mit Umweltbericht)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Kapitel			Seite
A	**Allgemeines**		**4**
1.	Lage des Aufhebungsgebietes im Stadtbereich		4
2.	Aufhebungsverfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung		4
3.	Bestandssituation		5
B	**Planerische Grundlagen**		**7**
1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung		7
2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)		9
3.	Einzelhandelskonzept		9
4.	Landschaftsplan		10
5.	Derzeitige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237		10
C	**Aufhebungsgründe**		**12**
D	**Umweltbericht**		**13**
1.	Einleitung		13
	1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des aufzuhebenden Bebauungsplans	13
	1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Aufhebungsgebietes		15
	2.1	Schutzgut Mensch	15
	2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
	2.3	Schutzgut Boden	17
	2.4	Schutzgut Wasser	17
	2.5	Schutzgut Klima / Luft	18
	2.5.1	Luftreinhaltung	18
	2.5.2	Klimaschutz / Klimaanpassung	19
	2.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	20

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 20
2.8 Wechselwirkungen 20
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 20
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 20
5. Geprüfte Alternativen 21
6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung 21
7. Monitoring 21
8. Zusammenfassung 21

E Wasserwirtschaftliche Belange 22

F Leitungstrassen 22

G Bodenordnung 22

H Kosten 22

I Flächenbilanz 23

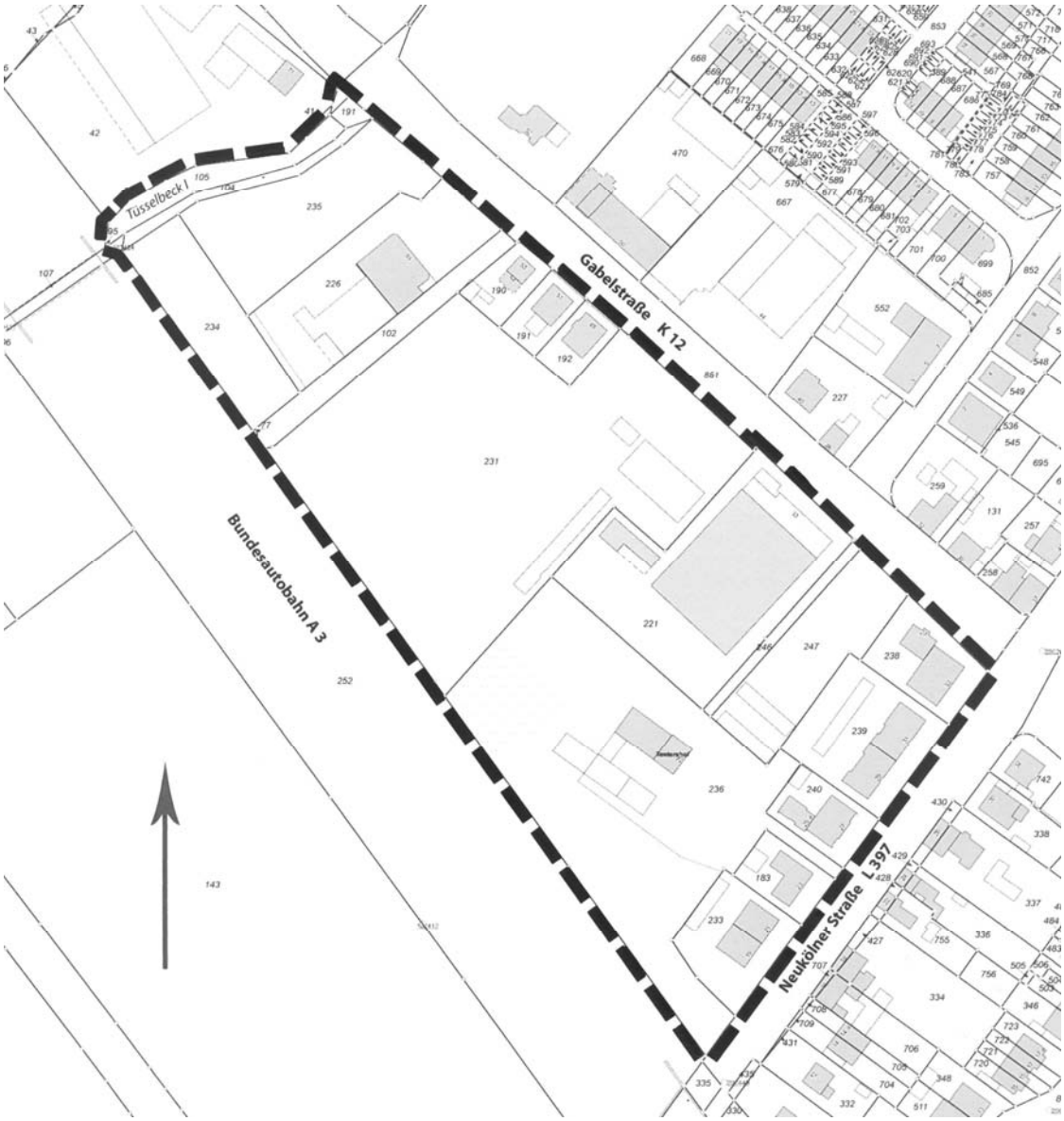
A. Allgemeines

1. Lage des Aufhebungsgebiets im Stadtbereich

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 237 liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10 und 18. Der Aufhebungsbereich wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Gabelstraße; nördliche Seite der Neukölner Straße; östliche Seite der Bundesautobahn A 3; nördliche Grenze des Leitgrabens Tüsselbeck I.

Der Aufhebungsbereich ist auch der nachfolgenden Skizze zu entnehmen.



2. Aufhebungsverfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen 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 hat der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 237 –Neukölner Straße / Gabelstraße-

- in der Zeit vom 23.11.2012 - 07.12.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung und deren voraussichtliche 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 nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.11.2012 erstmalig beteiligt.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

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

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

- Rechtskraft der Aufhebung durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

3. Bestandssituation

Das Aufhebungsgebiet liegt in Sterkrade-Nord am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches Walsumermark. Der Bereich der Walsumermark wird durch eine eher locker strukturierte Wohnbebauung geprägt. Vereinzelt sind gewerbliche Strukturen eingestreut.

Nördlich, östlich und südlich grenzen der Hiesfelder- und Sterkrader Wald an die Walsumermark. Weiter südwestlich, vom Bereich der Walsumermark durch die Bundesautobahn A 3 getrennt, schließt sich der Siedlungsbereich Schmachtendorf an. Der ca. 700 m Luftlinie von der Mitte des Plangebietes entfernte Ortskern von Schmachtendorf weist insbesondere im Bereich der Dudelerstraße eine Anzahl von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auf.

Die BAB 3 ist vierspurig ausgebaut und liegt höher als das Aufhebungsgebiet. Die südlich der Autobahn gelegenen Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Das engere Umfeld des Aufhebungsgebietes wird auf der gegenüberliegenden Seite der Gabelstraße durch gewerbliche Nutzungen (u. a. Autohaus) und anschließende Wohnbebauung im Bereich der Straße „An der Pannhütte“ (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt.

Nordwestlich des Aufhebungsgebietes schließen sich eine Hofanlage sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Aufhebungsgebiet selbst liegt zwischen der Gabelstraße im Nordosten, der Bundesautobahn A 3 im Südwesten, der Neukölner Straße im Südosten und dem oberen nördlichen Böschungsrand des Leitgrabens Tüsselbeck I im Nordwesten. Es wird durch zwei Autohäuser (im Norden mit Kfz-Werkstatt), mit entsprechend großzügigen Abstellflächen für PKW, Garagen, eine Fußballhalle (ehemalige Tennishalle) mit Gastronomie sowie ein Gebäude mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Backshop geprägt. Nordwestlich des Lebensmitteldiscounters grenzt aktuell ein formell illegaler Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Befestigungstechnik an. Weiterhin sind im Südwesten eine Tennisanlage mit drei Hartplätzen und ein Umkleidegebäude vorhanden sowie eine Hofanlage (Tentershof) vorhanden. Am nordöstlichen und am südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei kleinere bisher unbebaute Grundstücke. Südlich des Leitgrabens Tüsselbeck I verläuft ein Weg.

Außerdem befinden sich im Aufhebungsgebiet Wohnnutzungen an der Gabelstraße (vier Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hausnummern 27, 49, 51 und 53) und entlang der Neukölner Straße (überwiegend Mehrfamilienhäuser, Hausnummer 23 bis 33). Im Gebäude Gabelstraße 27 befinden sich außerdem Räume für eine psychotherapeutische Praxis. Etwas zurückgesetzt zur Neukölner Straße ist die Hoflage „Tentershof“ (Hausnummer 25) vorhanden.

Zwischen dem Gewerbegebiet und der BAB 3 verläuft ein ca. 40 m breiter Grünstreifen (im Bereich des Lebensmittelmarktes unterbrochen durch einen kürzlich formell illegal angelegten Pkw-Abstellplatz), der sich im Südwesten, im Bereich der Hoflage (Tentershof), aufweitet. Der Grünstreifen besteht aus Wiesenflächen und der mit Gehölzen bewachsen Autobahnböschung.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter hat eine Verkaufsfläche von 759 m^2, zusätzlich ist ein Backshop mit Cafè und einer Verkaufsfläche von 40 m^2 angegliedert. Der Lebensmitteldiscounter bietet schwerpunktmäßig Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren) sowie Getränke an. Außerdem führt er Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitungen und Zeitschriften sowie zu einem geringen Teil auch Aktionswaren.

Die Tennisplätze und die jetzt als Fußballhalle genutzte ehemalige Tennishalle waren neben den Gebäuden Gabelstraße 53 und Neukölner Straße 23 schon vor Rechtkraft des Bebauungsplans Nr. 237 (1990) im Plangebiet vorhanden. Die beiden Autohäuser mit ihren Hallen und Nebenanlagen, der Lebensmitteldiscounter sowie der überwiegende Teil der Wohnbebauung wurden nach 1990 errichtet.

Die Anordnung der Gebäude im gesamten Aufhebungsgebiet folgt den jeweiligen Anforderungen der Nutzungen. Eine städtebauliche Struktur wurde seinerzeit durch den Bebauungsplan Nr. 237 nicht vorgegeben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das am Rande des Siedlungsbereichs Walsumermark gelegene, relativ kleine Aufhebungsgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 237 entwickelt hat. Die so entstandene verträgliche Gemengelage hat sich verfestigt und bildet insgesamt eine städtebaulich für diesen Siedlungszusammenhang angemessene Bebauungssituation.



Luftbild aus dem Jahre 2012

B. Planerische Grundlagen

1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D.h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. D.h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

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

Landesentwicklungsplan

Im Teil A der zeichnerischen Darstellung 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 der zeichnerischen Darstellung des LEP NRW enthält für das Aufhebungsgebiet keine weiteren Darstellungen.

Aktuell liegt ein Entwurf des LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012, vor. Nach Zielsetzung der Landesregierung soll er nach der Aufstellung durch Kabinettsbeschluss und anschließender Beratung im Landtag - möglichst in der ersten Jahreshälfte 2013 als Verordnung in Kraft treten und einen Beitrag dazu leisten, die *„im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel zu konkretisieren und dadurch zu einer Stärkung der Zentren beizutragen (vgl. auch "Begründung für die Notwendigkeit sowie die Vereinbarkeit der o. a. Regelungen mit Artikel 49 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) und mit der EG-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG", S. 8-10).“*

Der Entwurf enthält in Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ sechs Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels. Im Bezug auf die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 und gleichzeitiger Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 ist folgender Punkt von Bedeutung:

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Die Erläuterung zum Ziel 8 lautet u. a. wie folgt:

Mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können bei einer räumlichen Konzentration zu schädlichen raumordnerischen Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.). So gibt es Fälle, bei denen in Gewerbegebieten eher unbeabsichtigt eine solche Agglomeration mit der Zeit heranwächst. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der eigenen Gemeinde oder benachbarter Gemeinden sind dann mit denen eines einzelnen großflächigen Einzelhandelsgroßbetriebs durchaus zu vergleichen. Die Zulässigkeit einer solchen Agglomerationsregelung ist vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden (BVerwG 4 CN 9.10, 10.11.2011).

Die Entstehung, ggf. auch die Verfestigung oder Erweiterung solcher Agglomerationen ist daher auszuschließen.

Als sonstiges Erfordernis der Raumordnung ist das in Aufstellung befindliche Ziel 8 des Entwurfs des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP im Rahmen der Abwägungsentscheidung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 zu berücksichtigen.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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 Aufhebungsgebiet folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB)

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 3. Im RFNP ist diese unter dem Ziel „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr unter Angabe der Anschlussstelle" gesichert.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237 ist im Plan „Flächennutzung" als Gewerbegebiet, Wohnbaufläche und Wasserfläche (gilt für den Wassergraben Tüsselbeck I) dargestellt.

Der Plan „Maßnahmen" verweist auf ein Wirtschaftsflächenpotenzial (Nr. 12.25, Flurstück Nr. 247). Ziel der Maßnahme ist die Sicherung von Standortpotenzialen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben. Dabei eignet sich das Grundstück für kleinteiliges nichtstörendes Gewerbe.

Die mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 und gleichzeitigen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 verfolgten Ziele stimmen mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

3. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt hat am 26.05.2008 ein Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Drucksache Nr. B/14/3293-01). Dabei hat er die zentralen Versorgungsbereiche für Oberhausen abgegrenzt und definiert, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgelegt sowie die Verwaltung beauftragt, die im Gutachten zum Einzelhandelskonzept Oberhausen vorgetragenen Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgung in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird u. a. das Ziel verfolgt den Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Auf Seite 9 (Zeilen 278ff) der damaligen Beschlussvorlage wurden durch den Rat Zielsetzungen für die Stadtplanung definiert. Dort heißt es u.a.:

„In den zentralen Versorgungsbereichen soll der zentrenrelevante Einzelhandel konzentriert werden, insbesondere der Einzelhandel mit Bekleidung, Modewaren, Schuhen, Sportartikeln, Spielwaren, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör. Das Ziel der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels bezieht sich auch auf Waren der Nahversorgung z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren. (…)“

„Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche muss der Einzelhandel situativ gesteuert werden. Das Erfordernis der Steuerung ergibt sich dabei sowohl aus dem Ziel, den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren, als auch aus dem Ziel, die Gewerbe- und Industrieflächen in Oberhausen künftig stärker vor einer Flächeninanspruchnahme durch „gewerbeferne“ Einzelhandelsansiedlungen zu bewahren. (…)“

Das Aufhebungsgebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen. Mit der parallel beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in das Nebenzentrum Schmachtendorf zu lenken.

Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden. Außerdem ist es im Internet unter www.oberhausen.de/einzelhandelskonzept.php abrufbar.

Die mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 und gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

4. Landschaftsplan

Das Aufhebungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

Der Bereich der Tüsselbeck I einschließlich des schützenswerten begleitenden Baumbestandes sollte jedoch zukünftig in den Landschaftsplan integriert werden.

5. Derzeitige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237

Der Bebauungsplan Nr. 237 vom 06.03.1990 setzt zurzeit im Einzelnen folgendes fest:

Gewerbegebiet (GE)

Für den größten Teil des Bebauungsplans Nr. 237 wurde ein Gewerbegebiet (max. zweigeschossig, GRZ 0,8 u. GFZ 1,6) ausgewiesen.

Das GE-Gebiet wurde im Wesentlichen wie folgt begründet:

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes „*sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dies bedeutet insbesondere die Sicherung und den Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in Schmachtendorf durch die Ansiedlung von Handwerksbetrieben im einzugsnahen Bereich.“*
(Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237, Kap. C 1.2, Seite 8).

Mischgebiete (MI)

Entlang der Neukölner Straße und für einen kleinen Teil entlang der Gabelstraße wurde ein Mischgebiet (offenen Bauweise, ein- bis zweigeschossig bzw. zweigeschossig, GRZ 0,4 u. GFZ 0,8) festgesetzt.

Die MI-Gebiete wurden wie folgt begründet:

„Entlang der Neukölner Straße und teilweise an der Gabelstraße ist ein maximal zweigeschossiges Mischgebiet vorgesehen. Hier soll zum einen die vorhandene Bausubstanz gesichert und zum anderen die erwünschte weitere Ansiedlung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden.“
(Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237, Kap. C 1.1, Seite 6).

Einzelhandelsbeschränkung

Im Rahmen der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans ist auch das damalige *„Nahversorgungszentrum“* Schmachtendorf mit der Absicht einer Stärkung in den Blick genommen worden. Gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen ist es mittlerweile jedoch als Nebenzentrum einzustufen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237 (Kap. C 1.1, Seite 7 und Kap. C 1.2, Seite 8) ist dazu u. a. folgende Aussage enthalten:

„Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237 sollen sich aber nicht störend auf das Nahversorgungszentrum Schmachtendorf auswirken. Um die Niederlassung konkurrierender Betriebe zu unterbinden, sollen im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 250 qm unzulässig sein.“

Der Bebauungsplan enthält die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 2.

Spielhallenausschluss

Für das MI-Gebiet sind mittels der textlichen Festsetzung Nr. 1 „*Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung“* ausgeschlossen worden.

„Hierdurch soll im Hinblick auf das Erscheinungsbild solcher Betriebe, den mit Ihnen verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegengewirkt werden.“
(Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237, Kap. C 1.1, Seite 7).

Begrünungsmaßnahmen

Zur Abschirmung der Wohnbereiche, zur Eingrünung der gewerblichen Fläche zur Eingrünung der gewerblichen Fläche und zur Schadstofffilterung sind Pflanzgebote für Grünstreifen von unterschiedlicher Breite vorgesehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Lärmschutz

Zur Sicherstellung des Schallschutzes enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 4.

C. Aufhebungsgründe

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird durch den Bebauungsplan Nr. 633 ebenfalls mit einem Gewerbegebiet weitgehend überplant. Die ursprünglich formulierten Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 237 (siehe auch Kapitel B 5) werden bei der Neuplanung überwiegend aufgegriffen und weiterentwickelt.

Da sich 23 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Aufgabe des Tentershofs (Neukölner Straße 25) nicht abzeichnet, wurde dieser Bereich nicht in das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 633 einbezogen. Die Fläche wird nach rechtskräftiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 auf der Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sein. Danach wäre eine Arrondierung des Gewerbegebietes auf diesem Grundstück (bei Aufgabe der bisherigen Nutzung), entsprechend den derzeitigen Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 237, weiterhin möglich. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein planerisches Steuerungserfordernis ergeben, ist auch für diesen Bereich die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes denkbar.

Auch der westliche Teilbereich, in dem die umfangreichen unterirdischen Fernleitungen (Öl, Propylen, Strom sowie Fermeldekabel) mit den zum Teil erforderlichen Schutzstreifen verlaufen, und der außerdem in der Anbauverbotszone der Autobahn liegt, kann zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Aufgrund der dort bestehenden Restriktionen, die u. a. auch im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Leitungsträger und das Autobahnamt mitgeteilt wurden, sind bauliche Nutzungen dort nahezu unmöglich.

Die ausgewiesenen Mischgebiete (MI) an der Neukölner Straße 19-23 bzw. 27-33 und Gabelstraße 27 bzw. 49-53 sind nahezu vollständig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Lediglich an der Gabelstraße 27 befinden sich im Gebäude auch Räume für eine psychotherapeutische Praxis. Eine Mischgebietsausweisung (MI) ist deshalb nicht mehr gerechtfertigt. Hier reicht ebenfalls eine Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) aus. Danach wären diese Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen.

Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt für das Gewerbegebiet im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 633. Für die übrigen Bereiche ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung keine Regelung notwendig.

Vergnügungsstätten, worunter auch die bisher unzulässigen Spielhallen fallen, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 633 für das Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die übrigen Bereiche entlang der Neukölner Straße und Gabelstraße wären nach rechtskräftiger Aufhebung gemäß § 34 BauGB als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen. In Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig. Einer weiteren Regelung bedarf es deshalb auch hier nicht.

Zur visuellen Abschirmung der Wohnbereiche und zur Eingrünung der gewerblichen Fläche wird das bisher festgesetzte Pflanzgebot für Grünstreifen von unterschiedlicher Breite auch im Bebauungsplan Nr. 633 weitgehend Berücksichtigung finden.

Aus vorgenannten Gründen besteht keine Notwendigkeit mehr am Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 237. Er soll deshalb aufgehoben werden.

D. Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplanes zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans als angemessen verlangt werden kann.

Für die Aufhebung eines Bebauungsplanes ist ebenfalls eine Umweltprüfung erforderlich, da hierfür nach dem BauGB die gleichen Verfahrensanforderungen gelten wie bei einer Neuaufstellung (§1 Abs. 8 BauGB).

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des aufzuhebenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 237 setzt für seinen Geltungsbereich weitgehend Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiete (MI) fest und trifft darüber hinaus Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels.

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 633 weiter entwickelt. Da sich eine Aufgabe des Tentershofs (Neukölner Straße 25) nicht abzeichnet, wurde dieser Bereich nicht in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 633 einbezogen. Die Fläche wird nach rechtskräftiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 auf der Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sein.

Die ausgewiesenen Mischgebiete (MI) an der Neukölner Straße 19-23 bzw. 27-33 und Gabelstraße 27 bzw. 49-53 sind nahezu vollständig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut und wären nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 633 erfolgt die Steuerung des Einzelhandels für das Gewerbegebiet.

Die Pflanzstreifen zur Abschirmung der Wohnbereiche und zur Eingrünung der gewerblichen Fläche werden im Bebauungsplan Nr. 633 berücksichtigt.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Das Gebiet des aufzuhebenden Planes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen. Andere Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Bezogen auf die auf das Aufhebungsgebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden Immissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine einschlägigen Verordnungen zu beachten, welche zum Ziel haben den Menschen und die dort genannten Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter gelten aufgrund übergeordneter Fachgesetze folgende Zielaussagen:

Fachgesetz	**Ziele des Umweltschutzes**
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Insbesondere erfordert der Klimaschutz in der Stadtentwicklung Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch Maßnahmen, die der Klimaanpassung Rechnung tragen.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, durch dauerhafte Sicherung - der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - der Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft bzw. - Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung, - Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, - Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz und BBodSchV Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
Altlastenerlass: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung	Berücksichtigung von Bodenbelastungen in der Bauleitplanung
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Aufhebungsgebietes

2.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Das Aufhebungsgebiet wird vor allem durch Gewerbebetriebe geprägt, entlang der Neukölner Straße sind durchgängig Wohngebäude vorhanden und in Höhe der Gabelstraße 49–53 stehen ebenfalls Wohnhäuser. Der südliche Bereich des Aufhebungsgebietes (zwischen den Wohnhäusern und den gewerblich genutzten Flächen) ist geprägt durch eine Hofstelle (Tenterhof) und seine umgebenden Freiflächen.

Unmittelbar westlich angrenzend verläuft die Autobahn 3. Die Vorbelastung des Verfahrensbereiches stellt sich wie folgt dar:

Die primäre auf das Aufhebungsgebiet einwirkende Lärmquelle ist die westlich angrenzende Autobahn 3. In der sogenannten „Strategischen Lärmkarte“ nach § 47 d BImSchG werden für die bereffenden Abschnitte folgende Außenpegel dargestellt:

L_{DEN} (24h-Pegel):

- > 75 dB(A) ab Ost-West-Grünverbindung Richtung Norden auf dem Böschungskörper
- > 70 – 75 dB(A) ab Ost-West-Grünverbindung ein ca. 30 m tiefer Streifen parallel zur Autobahn
- > 65 – 70 dB(A) ab Ost-West-Grünverbindung Richtung Norden bis zur östlichen Kante des Betriebsgebäudes
- > 60 – 65 dB(A) das gesamte Gewerbegebiet bis in Höhe der Ost-West-Grünverbindung

L_{NIGHT} (Nachtpegel):

- > 70 - 75 dB(A) ab Ost-West-Grünverbindung auf dem Böschungskörper
- > 65 - 70 dB(A) ab Ost-West-Grünverbindung ein ca. 30 m tiefer Streifen entlang der Autobahnböschung
- > 60 – 65 dB(A) ab Ost-West-Grünverbindung Richtung Norden bis zur östlichen Kante des Betriebsgebäudes
- > 55 – 60 dB(A) ausschließlich der Böschungsfläche im gesamten Plangebiet bis zur Ost-West-Grünverbindung

Die Werte der oben genannten “Strategischen Lärmkarte“ sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005, nicht unmittelbar vergleichbar, geben aber einen hinreichenden Anhaltspunkt zur Beurteilung der Belastungssituation. Die Annahmen werden durch das zum aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 633 erstellte Schallgutachten (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See) weitgehend bestätigt.

Daraus folgt, dass die hohen Beurteilungspegel vor allem in der Nacht zukünftig zu einem Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb des Aufhebungsgebietes führen. Einer gewerblichen Nutzung stehen die durch den Verkehrslärm hervorgerufenen Vorbelastungen nicht entgegen.

Im Aufhebungsgebiet sind keine Gerüche und Lichtimmissionen, Feinstaubbelastungen oder Erschütterungen bekannt, die eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen im Verfahrensbereich selbst bzw. im näheren Umfeld darstellen könnten.

Das Aufhebungsgebiet hat nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion. Sie ist auf sportliche Tätigkeiten auf den Tennisfeldern und auf den Indoor-Fußball beschränkt. Eine

fußläufige Erkundung ist lediglich an der nördlichen Grenze begleitend zum Leitgraben der Tüsselbeck 1 möglich, die durch einen Tunnel in den Landschaftsraum westlich der Autobahn 3 führt.

Da kein zweiter Anschluss an Grünflächen mit einer durchgängigen Wegeverbindung vorhanden ist, finden keine weiteren nennenswerten Erholungsaktivitäten statt.

Auswirkung bei Durchführung der Aufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 ist gemäß dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 633 erneut eine gewerbliche Nutzung zulässig. Diese wird durch den vorhandenen Bestand – hier insbesondere die benachbarte Wohnnutzung an der Neukölner Straße und Gabelstraße- eingeschränkt, so dass faktisch nur damit verträgliche gewerbliche Nutzungen genehmigungsfähig wären.

Bezüglich der Wohn- und Erholungsfunktion gibt es durch die Aufhebung keine Veränderungen.

Anforderungen an den Schallschutz bestehender Betriebe, die über schon bestehende Anforderungen hinausgingen, gibt es nicht, da schon vorher die zulässige Schallemission der Betriebe durch den Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung begrenzt war.

Im Aufhebungsgebiet ist die Belastung durch Verkehrslärm hoch, die Planaufhebung bewirkt weder eine Zunahme noch eine Reduzierung des Verkehrslärms.

Zum Erhalt der das Gewerbegebiet umgebenden vorhandenen bzw. zu entwickelnden Gehölzstreifen, die u. a. auch eine visuell abschirmende Funktion haben, enthält der parallel aufzustellende Bebauungsplan Nr. 633 entsprechende textliche Festsetzungen.

Dementsprechend werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 237 keine neuen Belastungen des Schutzgutes Mensch hervorgerufen.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Das Aufhebungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Pflanzflächen in nennenswertem Umfang sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen, die jedoch nur teilweise mit Gehölzen bestanden sind.

Wichtige Grünverbindungen sind die in Ost-West-Richtung verlaufenden Pflanzstreifen im nördlichen Plangebiet, die einen alten Baumbestand aufweisen. Das Gewerbegebiet wird mittig von einer dreireihigen Gehölzpflanzung durchzogen, die als Ausgleichsmaßnahme für entfallende Grünstreifen entlang der Gabelstraße fungiert. Im südlichen Teilbereich sind Freiflächen größeren Umfanges, auch eine Wiese/Weide, um den Tenterhof vorhanden. Die Anbauverbotszone entlang der A 3 stellte sich bis vor etwa zwei Jahren durchgängig als Grünfläche dar, der mittlere Abschnitt, eine Weidefläche, wird auf einer Fläche von ca. 3000 m² mittlerweile formell illegal als Lagerplatz umgenutzt.

Auswirkung bei Durchführung der Aufhebung

Die vorhandenen Strukturen werden durch die Aufhebung nicht berührt. Ein zusätzlicher Eingriff wird durch die Planaufhebung nicht ermöglicht. Vorhandene Einzelbäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

Mit der Aufhebung werden keine naturnahen Flächen zusätzlich in Anspruch genommen. Es sind somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Nach Durchsicht der vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Aufhebungsbereich und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkommen. Die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Deshalb werden aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde im Aufhebungsgebiet keine artenschutzrechtlichen Prüfschritte gefordert. Bei der Zulassung zukünftiger baulicher Veränderungen sind die aktuellen Kartierungen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten zu berücksichtigen.

2.3 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Boden

In Aufhebungsgebiet sind Brachflächen und Wiesen-/Weideflächen vorhanden, die noch natürliche Bodenverhältnisse aufweisen. Dabei handelt es sich um tonige bis schluffige, vereinzelt auch kiesige Sande, die sich als Podsol- Braunerden aus den Flugdecksandablagerungen gebildet haben. Daneben können auch tonige und sandige Schluffe auftreten, die als Podsol-Gleye grundwassergeprägt sind. Aufgrund ihres Wasserspeichervermögens sind diese Böden als schützenswert einzustufen.

Die bereits gewerblich genutzten Flächen sind durchweg künstlich angeschüttet und weitestgehend versiegelt. Unterhalb der Böden bzw. Anschüttungen folgen gering-durchlässige Geschiebelehme der Grundmoräne, die ihrerseits von Sanden und Kiesen der Hauptterrasse unterlagert werden.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Im Aufhebungsgebiet liegen drei Flächen, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen registriert sind. Dabei handelt es sich um zwei Ablagerungen, die im Rahmen der gewerblichen Geländenutzung zur Geländeprofilierung aufgebracht wurden, und um eine ehemalige Tankstelle, die zwischen 1965 und 1979 betrieben wurde. Der ehemalige Tankstellenstandort ist heute mit einer Sporthalle überbaut und vollständig versiegelt. Hinweise auf negative Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Verunreinigungen, die aus der ehemaligen Tankstellennutzung stammen könnten, liegen nicht vor.

Auswirkung bei Durchführung der Aufhebung

Bei Durchführung der Aufhebung können schützenswerte Böden überbaut bzw. versiegelt werden. Die Untere Bodenschutzbehörde wird ihre Belange im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einbringen.

2.4 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Das Aufhebungsgebiet ist bereits weitestgehend bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Insofern besteht im Hinblick auf den § 51 a LWG keine Verpflichtung seitens der Stadt, eine alternative Niederschlagswasserableitung zu prüfen bzw. sicherzustellen.

Im Übrigen ist die Umsetzung von Versickerungsmaßnahmen nicht möglich. Ein Versickerungsgutachten, das im Vorfeld zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Flurstück Nr. 231 erstellt wurde, weist unterhalb einer Fein- bis Mittelsandschicht bis

in eine Tiefe von mindestens 5 Metern einen als wasserstauend einzustufenden Geschiebelehm aus. Ein Durchstoßen dieser Lehmschicht zwecks Durchführung von Versickerungsmaßnahmen würde einen hohen technischen Aufwand bedeuten. Versickerungsmaßnahmen oberhalb dieser Lehmschicht sind wegen schon jetzt vorhandener Schichtenwasserhorizonte ebenfalls nicht möglich. Im Rest des Aufhebungsbereiches ist mit einer ähnlichen Bodenfolge zu rechnen.

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft die Tüsselbeck I, die nach den Bestimmungen des Landeswassergesetzes NRW als „sonstiges Gewässer“ einzustufen ist.

Das Niederschlagswasser des in 2012 errichteten Lebensmittelmarktes wird unter Durchführung von Rückhaltemaßnahmen und Niederschlagwasserbehandlung in die Tüsselbeck I eingeleitet. Die Einleitung ist nur durch Nutzung fremder Grundstücke (städtische und private Grundstücke, Leitungsführung ist durch Baulasteintragungen gesichert) möglich. Die Einrichtung eines Trennsystems für das gesamte Aufhebungsgebiet mit Einleitung des Niederschlagwassers in die Tüsselbeck I wäre aufgrund der bereits fortgeschrittenen Bebauung unverhältnismäßig.

Auswirkung bei Durchführung der Aufhebung

Durch die Aufhebung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

2.5.1 Luftreinhaltung

Das Aufhebungsgebiet liegt nach der Klimaanalyse der Stadt Oberhausen noch in einem durch lockere und offene Baustrukturen geprägten Freilandklima. Diese Flächen stehen im Einfluss des Freilandes, dass in der Hauptsache nördlich an das Aufhebungsgebiet angrenzt. Das Aufhebungsgebiet wird jedoch seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzt und weist einen relativ hohen vegetationsfreien Flächenanteil (ca. 70%) auf. Von einer partiellen Aufheizung der bodennahen Luftschichten über den gewerblich genutzten Flächen sowie einer reduzierten Filterkapazität ist hier auszugehen.

Luftschadstoffimmissionen

Während der Bauphase neuer Gewerbebetriebe oder dem Umbau und der Erweiterung vorhandener Betriebe wird es im Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld temporär zu Staubbelastungen kommen. Darüber hinaus sind aber weder bau- noch anlagebedingte Auswirkungen zu erwarten.

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 237 liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet West, fortgeschrieben am 15.10.2011.

Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen, die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen.

Drei verschiedene Möglichkeiten zur Feststellung von Überschreitungen finden Anwendung:

a) Messung

Belastungen durch Feinstaub (PM10)- und Stickstoffdioxid (NO_2)-Immissionen im Bereich des Luftreinhalteplans werden durch kontinuierliche und diskontinuierliche Messstationen vor Ort ermittelt. NO_2-Immissionen werden zusätzlich an bestimmten Orten durch sogenannte Passivsammler bestimmt.

b) Modellrechnungen

Die Belastungssituation im Ruhrgebiet ist durch das regionale Hintergrundniveau sowie durch die Verursachergruppen Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad-Verkehr (Baustellen, Landwirtschaft) sowie dem Straßenverkehr berechnet worden. Die Ergebnisse liegen in Form von Karten zur Hintergrundbelastung mit einer Auflösung von 1x1 km² für Feinstaub und Stickstoffdioxid vor.

c) Belastungskarten

Zur Beurteilung der Belastungssituation in Straßenschluchten hat das LANUV für das Ruhrgebiet Belastungskarten erstellt. In den Farben Rot, Gelb und Grün werden die unterschiedlich starken lokalen Belastungen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid dargestellt.

Im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 237 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Belastungskarten“ 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.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche und Lichtimmissionen vor.

2.5.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Juli 2011 ist zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung § 1 a BauGB um einen 5. Absatz ergänzt worden: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen."

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht die Durchgrünung des Aufhebungsbereiches u. a. mit Bäumen. Sie stellen die kleinsten Grünoasen im Stadtgebiet dar und wirken zusammen mit den umgebenden Gehölzstreifen positiv auf das Mikroklima ein, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen, vor allen Dingen in den Sommermonaten für eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sorgen und damit zur Abkühlung der Luft beitragen können.

Eine positive Entwicklung des Mikroklimas vor allen Dingen in den zunehmend trockeneren Sommermonaten bewirkt auch die Regenrückhaltung zum Beispiel in Form offener Wasserflächen, denn eine höhere Luftverdunstung trägt zur Minderung von Wärmebelastungen bei. Diese Zielsetzung konnte bei dem Einzelvorhaben des Lebensmittelmarktes (inkl. Backshop) berücksichtigt werden. Zur Stärkung der kontinuierlichen Wasserführung der entlang der nördlichen Grenze verlaufenden Tüsselbeck I

wurde für den Lebensmittelmarkt einschließlich der dazugehörigen Parkplätze die Einleitung des Regenwassers in die Tüsselbeck I umgesetzt.

Auswirkung bei Durchführung der Aufhebung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden sich die vorhandene Situation und damit auch die klimatische Situation nicht verändern. Die Belange des Schutzgutes sind deshalb durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.

2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Aufhebungsgebiet wird als überwiegend teilversiegelte und vegetationslose Fläche wahrgenommen. Durch schmale Schneisen in der Bebauung kann die mit Bäumen und Sträuchern bestandene Autobahnböschung optisch hinter einem Weidelandkorridor wahrgenommen werden. Die noch jungen Anpflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes müssen ihren raumgebenden Charakter noch entwickeln. Die wenigen Einzelbäume und Laubbaumreihen prägen ihr Umfeld und sind unbedingt zu erhalten.

Auswirkung bei Durchführung der Aufhebung

Das vorhandene Ortsbild wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Kultur- und Sonstige Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale, wertvolle Landschafts- und Gebäudeteile sowie Bestandteile der Route der Industriekultur sind im Aufhebungsgebiet nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Im südwestlichen Bereich existiert ein altes (renoviertes) Hofgebäude mit Nebengebäuden.

Auswirkung bei Durchführung der Aufhebung

Die vorhandene Situation wird durch die Aufhebung des Planes nicht verändert. Das Schutzgut ist von der Aufhebung nicht betroffen.

2.8 Wechselwirkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 237 im Wesentlichen den vorhandenen Bestand festschreibt und damit Schutzgüter kaum beeinflusst werden, sind durch die Aufhebung keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Da der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 237 im Wesentlichen den vorhandenen Bestand planerisch sichert, sind die Veränderungen bei einer Nichtdurchführung (Nichtaufhebung) gering.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet durch die Aufhebung nicht statt, denn der Geltungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt. Sonstige Umweltbelange können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 633 bzw. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eingebracht werden.

5. Geprüfte Alternativen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist konsequent, da nur mit einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes die neue Ziele des Landesentwicklungsplans, die städtischen Zielvorstellungen und städtebaulichen Entwicklungen, insbesondere die Steuerung des Einzelhandels betreffend, gewährleistet werden können.

Die nicht durch den neuen Bebauungsplan Nr. 633 abgedeckten Flächen entlang der Autobahn und im Umfeld des Tenterhofes werden zukünftig nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Auch dabei ist der Anbauverbotsstreifen zu beachten. Ein Festhalten in diesem Bereich am bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 237 ist hier keine sinnvolle Alternative, da die Flächen überwiegend im nichtüberbaubaren GE-Gebiet (u. a. Anbauverbotzone der Autobahn) liegen. Die Ausweisung alternativ als Grünfläche wird wegen der vorhandenen zahlreichen Leitungstrassen abgelehnt, zumal das STEK 2020 und der RFNP die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt haben.

6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

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

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

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

7. Monitoring

Bezüglich erheblicher, unvorhersehbarer Umweltauswirkungen, die in Folge der Durchführung der Planung eintreten können, ist gemäß § 4 c BauGB eine Überwachung durchzuführen. Im vorliegenden Plan ist hierzu bezüglich des Immissionsschutzes vor allem auf die Verpflichtung der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB, nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Aufhebung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, hinzuweisen.

Die Lärmsituation wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 633 bzw. zukünftig zu erteilender Baugenehmigungen beachtet.

8. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 237 wird aufgehoben, weil nur mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans N. 633 die neuen Ziele des Landesentwicklungsplans, die städtischen Zielvorstellungen und städtebaulichen Entwicklungen, insbesondere die Steuerung des Einzelhandels betreffend, gewährleistet werden können.

Da parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 237 der Bebauungsplan Nr. 633 für den überwiegenden Teil des Plangebietes aufgestellt und die Nutzung als GE-Gebiet beibe-halten wird, hat die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange der Umwelt keine nachhaltigen Auswirkungen. Da auch die Pflanzstreifen im Bebauungsplan Nr. 633 berücksichtigt und aufgrund neuer Vereinbarungen den Gegebenheiten angepasst sind,

hat das Aufhebungsverfahren keine relevanten Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.

E. Wasserwirtschaftliche Belange

Das im Aufhebungsebiet anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 1000) in der Gabelstraße abgeführt werden.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch dieses Aufhebungsverfahren keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

Da der in der Gabelstraße befindliche Mischwasserkanal für die Aufnahme zusätzlicher Niederschlagswassermengen von versiegelten Flächen nicht ausgelegt ist, sollte das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen primär in das nahe gelegene Gewässer Tüsselbeck I eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge sollte dabei 10 l/s nicht überschreiten. Eine eventuelle Vorreinigung des Wassers ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Sollte eine Einleitung in die Tüsselbeck I nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über Rückhaltemaßnahmen gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen sind rechtzeitig mit den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen abzustimmen.

F. Leitungstrassen

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 237 verlaufen zwischen dem Gewerbegebiet und der Autobahn folgende Leitungstrassen:

- Mineralölfernleitung der Nord-West-Oelleitung GmbH (Wilhelmshaven – Wesseling)
- Fernleitung 38 (DN 150/100; PN 100/73 – Propylen) der Westgas GmbH
- Fernmeldekabel der Ruhrkohle AG
- 10 kV Kabeltrasse (Sterkrade – Nordschacht) der STEAG GmbH

Die Leitungstrassen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 nicht direkt betroffen, da damit keine neuen Baurechte begründet werden.

G. Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

H. Kosten

Mit der Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 237 entstehen der Stadt Oberhausen voraussichtlich keine Folgekosten.

I. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	ca. 5,0 ha	ca. 78 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,8 ha	ca. 16 %
Verkehrsfläche –Fußweg-	ca. 0,2 ha	ca. 4 %
Wasserfläche	ca. 0,1 ha	ca. 2 %
Aufhebungsbereich insgesamt	**ca. 5,0 ha**	**100 %**

Oberhausen, 22.01.2013
Bereich 5-1 Stadtplanung

L.S. gez. Klunk

Beigeordneter

L.S. gez. Terhart

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese Begründung hat inklusive Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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), in der Zeit vom 28.03.2013 bis 30.04.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 02.05.2013
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

L.S. gez. Terhart

Bereichsleiter -Stadtplanung-