

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 418 B

- Gewerbepark „Am Kaisergarten“ -

in der Fassung der Fortschreibung vom 03.01.2005

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Ziele der Landes- und Regionalplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplanentwurf

1. Gewerbegebiet
2. Grünflächen / Begrünungsmaßnahmen
 - 2.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
 - 2.2 Begrünungsmaßnahmen
3. Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorenstation -
4. Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Regenrückhaltebecken -
5. Erschließung

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
2. Altlasten
3. Wasserwirtschaftliche Belange

D Kosten

E Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Alt-Oberhausen und hier in südwestlicher Randlage zur Neuen Mitte Oberhausen.

Es liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 12, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Duisburger Straße, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 108, 147, 73, 105, 116, 115, 117, 132, 131 und 122, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 122, 173, 176, 174, 151, 169, 168, 150, 111 und 108, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 108 bis zur südlichen Seite der Duisburger Straße.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Der Bebauungsplan soll die bauleitplanerische Grundlage für die Umwandlung von bisher industriell ausgewiesenen Flächen in einen hochwertigen Gewerbepark bilden.

Im einzelnen sollen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Festsetzung von Gewerbegebiet;
- Festsetzung von Grünflächen;
- Festsetzung von Fläche für Versorgungsanlage;
- Festsetzung von Fläche für die Beseitigung von Abwasser.

3. **Ziele der Landes- und Regionalplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dar.

Damit besteht Übereinstimmung zwischen Regional- und Bauleitplanung.

4. **Stadtentwicklungsplanung**

Im „Bericht zur Stadtentwicklung 1994“ ist dem Plangebiet unter Abschnitt III -2 - Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen - die Funktion einer Flächenreserve für Gewerbeansiedlungen zugewiesen worden. Die Bedeutung dieser Funktion wird verstärkt durch die räumliche Zuordnung zur „Neuen Mitte Oberhausen“ , dem zentralen Projekt des Strukturwandels in Oberhausen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine qualitative Verbesserung des bisherigen Nutzungsziels (Industriegebiet) angestrebt, die eine konfliktfreie Einbindung in die umgebenden Nutzungen (Grünflächensystem Kaisergarten, Wasserturm mit Parkanlage und Technologiezentrum Umweltschutz I - IV) sicherstellt.

5. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983, in der Fassung der 128. Änderung, Teilbereich B vom 02.08.2004 stellt für den Bereich des Plangebietes

- Gewerbegebiet;
- Grünfläche - Parkanlage -;

- Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Regenrückhaltebecken -;
- Fläche für Versorgungsanlage - Transformatorenstation - ;
(aufgrund der geringen Flächengröße nur durch Kontaktzeichen)

dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

6. Bestand

Der Gewerbepark „Am Kaisergarten“ ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 212 - Schlackenbergr - erschlossen und zu einem gewerblichen Bereich entwickelt worden.

Der Bestand ist im Plangebiet durch eine gewerbliche Nutzung, umgeben von öffentlichen Grünflächen, geprägt.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 418 - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 06.04.1998 bis 20.04.1998 einschließlich im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen.

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). Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 03.02.1997 festgelegt.

B Bebauungsplanentwurf

1. Gewerbegebiet

Der Bebauungsplanentwurf setzt für den überwiegenden Bereich ein dreigeschossiges Gewerbegebiet fest.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 bestimmt.

Mit der für ein Gewerbegebiet verhältnismäßig niedrigen GFZ (max. zulässig 2,4) soll einer massiven Bebauung entgegengewirkt werden.

Durch die textlichen Festsetzungen

„Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Dies gilt jedoch nicht

- für Einzelhandelsbetriebe, soweit sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit Kfz-Handel und handwerklichen Betrieben stehen oder soweit sie überwiegend der Versorgung der Gewerbegebiete dienen,

- für Gewerbebetriebe, die auf untergeordneten Flächen bis zu 150 m² Geschossfläche selbst hergestellte oder eingekaufte Waren verkaufen;
- für Betriebe des Lebensmittelhandwerkes.“

und

„In den Gewerbegebieten (GE1) sind Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklassen I – VII entsprechend der Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) oder Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklasse VII oder dort vergleichsweise zuzuordnende Anlagen zugelassen werden, wenn durch besondere Betriebsvorkehrungen (z. B. Ausschluss von Nachtarbeit) die Nachbarverträglichkeit innerhalb der Gewerbegebiete sichergestellt wird.

soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen eine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Betriebe und des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen.

Hierdurch soll zum Einen ein betriebsbedingtes Wohnen ermöglicht, aber auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionssituation und aus Gründen der Standortsicherheit für den Betrieb GERA CHEMIE GMBH, Max-Planck-Ring 17, wird ein weiteres gegliedertes Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt.

Die entsprechende textliche Festsetzung hierzu lautet wie folgt:

„In den Gewerbegebieten GE 2 sind Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklassen I - V, entsprechend der Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) oder Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, nicht zulässig.“

Für bestehende Betriebe gilt hinsichtlich ihrer bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungsart und Nutzungsgröße der Bestandsschutz.

2. Grünflächen / Begrünungsmaßnahmen

2.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Die im Teilbereich B festgesetzten Grünflächen sind in der Örtlichkeit bereits ausgebaut. Sie stellt zusammen mit der im Osten großzügig dimensionierten und modellierten Parkfläche und den, den Gewerbepark umgebenden, Grünstreifen eine qualitativ hochwertige Klammer zwischen den gewerblich genutzten Flächen und der umgebenden Raum- und Siedlungsstruktur dar.

2.2 Begrünungsmaßnahmen

Zur Ergänzung der alleeartigen Baumbepflanzung des Max-Planck-Ringes ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass der Bereich zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche entsprechend einem vorgegebenen Pflanzschema zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten ist.

3. Fläche für Versorgungsanlage - Transformatorenstation -

Die vorhandene Trafostation der Energieversorgung Oberhausen AG an der Einfahrt Duisburger Straße ist als Fläche für Versorgungsanlage festgesetzt.

4. **Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Regenrückhaltebecken -**

Das vorhandene unterirdische Rückhaltebecken dient der Regelung des Wasserabflusses aus dem Gewerbepark zu dem in der Straße Am Kaisergarten gelegenen Hauptsammler DN 1200 und wird durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH unterhalten.

5. **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Max-Planck-Ring.

Über die Duisburger Straße, klassifiziert als Bundesstraße 231, ist das Plangebiet an das örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

C **Umweltverträglichkeit**

1. **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 418 B keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen haben und das Bebauungsplanverfahren gemäß § 244 Baugesetzbuch (BauGB) nach dem vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt werden kann.

Mit den Ausweisungen im Bebauungsplan sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 212 bisher eine industrielle Nutzung zulässt. Die Eingriffsregelung ist insofern nicht anzuwenden.

2. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich B, ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Oberhausen unter der Nr. F12.003 als Altablagerung mit Schlacke und Bergematerial gekennzeichnet.

Das Areal wurde ursprünglich seitens der Stahlindustrie für die Ablagerung von Schlacken aus der Stahlerzeugung verwendet (1894 - 1952). Ab ca. 1957 bis Ende der 80er Jahre erfolgte ein fast vollständiger Rückbau der abgelagerten Schlacken und die bautechnische Verwertung.

Auf der Grundlage von Vereinbarungen zwischen der Stadt Oberhausen und der Ruhrkohle AG erhielt der neue Eigentümer LEG 1985 eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Aufschüttung von ca. 6 Mio. Tonnen Waschbergematerial, um auf dem Gelände ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Bergeauffüllung wurde durch die Ruhrkohle AG durchgeführt und 1993 abgeschlossen.

Da die Auffüllung wasserrechtlich geregelt wurde, und die gesamte Baumaßnahme hinsichtlich der Erfüllung von Nebenbestimmungen (insbesondere Erstellung einer Basisabdichtung) gutachterlich begleitet und dokumentiert wurde, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB).

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Abwassertechnisch ist der Bereich des Bebauungsplanes vollständig an ein Versickerungs-Mischsystem angeschlossen, eine Versickerungspflicht gemäß § 51 a Landeswassergesetz besteht daher nicht, wäre auch aufgrund der Waschbergeauffüllungen nicht möglich.

Das Grundwasser im Bereich des Bebauungsplanes und in seinem Umfeld ist durch die jahrzehntelange schwerindustrielle Tätigkeit deutlich beeinflusst. Im Grundwasser sind im Rahmen der Begleitung der Bergeschüttung im Zustrom des Geländes Arsen- und Cyanidauffälligkeiten festgestellt worden. Während der Bergeauffüllung war auch eine deutliche Zunahme der Sulfat- und Chloridkonzentrationen zu beobachten. Eine Grundwassernutzung im Bebauungsplanbereich ist schon wegen der Waschbergeschüttung einschließlich der Basisabdichtung auszuschließen.

Der Bebauungsplan enthält daher folgende Hinweise:

- Eine Grundwasserförderung ist unzulässig.
- Die Betonaggressivität des anstehenden Bergematerials ist bei der Bebauung des Geländes zu beachten.
- Es empfiehlt sich, auf Kellergeschosse zu verzichten, da die Verwertung des anstehenden Bergematerials außerhalb des Bebauungsplanbereiches nur unter besonderen Anforderungen möglich ist.

Das Bebauungsplangebiet wird über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den Erschließungsstraßen sowie das vorhandene Rückhaltebecken entwässerungstechnisch erschlossen.

Über die Hauptsammler in den Straßen Am Kaisergarten und Zum Eisenhammer, den Hauptkanal Oberhausen sowie den Hauptvorfluter Kleine Emscher werden die Abwässer der Kläranlage Duisburg Kleine Emscher zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

D Kosten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten bei der Realisierung des Bebauungsplanes.

E Flächenbilanz

Größe des Plangebietes ca. **20.416 ha** = **100 %**

Gewerbegebiet ca. 15,432 ha = 75,59 %

Öffentliche Grünfläche ca. 2,472 ha = 12,11 %

Fläche für Versorgungs-
anlage ca. 0,003 ha = 0,01 %

Fläche für die Beseitigung
von Abwasser ca. 0,173 ha = 0,85 %

Verkehrsfläche ca. 2,336 ha = 11,44 %

Oberhausen, 03.01.2005


Beigeordneter




Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), und § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), in der Zeit vom 12.04.2005 bis 26.04.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 27.04.2005

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter - Stadtplanung -