# Stadt Oberhausen

# Bebauungsplan Nr. 642
# - Weierstraße / Waldteichstraße -

## Begründung

PLANQUADRAT
DORTMUND

in der Fassung der Fortschreibung vom 04.09.2018

# Inhalt

**1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 1**

*1.1 Räumlicher Geltungsbereich 1*

*1.2 Eigentumsverhältnisse 2*

**2. Planungsanlass und -ziele 3**

*2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 3*

*2.2 Hauptplanungsziele 3*

*2.3 Übergeordnete Planungen 4*

2.3.1 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung 4

2.3.2 Stadtentwicklungskonzept STEK 2020 7

2.3.3 Landschaftsplan 9

**3. Bestandssituation 10**

*3.1 Bestand Plangebiet 10*

*3.2 Umgebungsbereich 11*

*3.3 Verkehr 12*

**4. Planverfahren 13**

**5. Erläuterung des Planvorhabens 14**

*5.1 Nachhaltigkeit 14*

*5.2 Erschließung 15*

*5.3 Nutzungskonzept 17*

*5.4 Art der baulichen Nutzung 19*

5.4.1 Sonstiges Sondergebiet 19

5.4.2 Gewerbegebiet 20

*5.5 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 20*

*5.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen 21*

*5.7 Grünflächen 22*

*5.8 Verkehrsflächen 22*

*5.9 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht 22*

*5.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 22*

*5.11 Begrünungsmaßnahmen 23*

*5.12 Emissionskontingentierung 23*

*5.13 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB* *24*
5.13.1 Sicherungs- bzw. Umlagerungsbauwerk 24
5.13.2 Unterirdische Leitungstrassen 24
5.13.3 Gesetzlich geschütztes Biotop 24
5.13.4 Anbaurechtliche Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes 25

**6. Immissionsschutz 25**

*6.1 Gewerbliche Geräuschimmissionen* *25*
6.1.1 Beurteilungsgrundlagen 25
6.1.2 Beurteilung der Immissionsorte 27
6.1.3 Vorbelastung 28
6.1.4 Emissionskontingentierung 29

*6.2 Verkehrsbedingte Geräuschimmissionen* *31*

*6.3 Luftschadstoffimmissionen* *32*

**7. Weitere Umweltbelange 33**

*7.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege* *34*

*7.2 Artenschutz* *35*

*7.3 Boden / Altlasten* *38*

*7.4 Grundwasser* *39*

*7.5 Klima* *40*

*7.6 Planerische Abwägung* *40*

**8. Ver- und Entsorgung des Plangebiets 41**

*8.1 Technische Infrastruktur* *41*

*8.2 Entwässerung des Plangebiets* *41*

**9. Sonstige Belange 42**

*9.1 Bergbau* *42*

*9.2 Kampfmittel* *42*

*9.3 Richtfunktrassen* *42*

*9.4 Bodendenkmäler* *42*

**10. Flächenbilanz 43**

**11. Kosten 43**

**Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan Nr. 642 44**

# 1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Durch die Herausnahme einer Gleisparzelle, die für die Planung nicht zur Verfügung steht, wurde der Geltungsbereich gegenüber der Abgrenzung im Aufstellungsbeschluss geringfügig angepasst.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde am südöstlichen Rand des Plangebietes der Bereich des bestehenden Hundeübungsplatzes sowie eine angrenzende Teilfläche des bestehenden Übergangswohnheims, der im B-Plan-Vorentwurf als Waldfläche dargestellt war, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs herausgenommen. Dieser Teilbereich trägt nicht zur städtebaulichen Zielsetzung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 verfolgt wird bei und es besteht kein städtebaulicher oder planungsrechtlicher Regelungsbedarf für den an seinem gegenwärtigen Standort genehmigten Hundeübungsplatz. Für den auf der Fläche vorhandenen Wald i.S.d. Gesetze besteht ebenfalls kein städtebaulicher oder planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Das gleiche gilt für die Teilfläche des Übergangswohnheims, die nicht Bestandteil der auf der Fläche des derzeitigen Übergangswohnheims vorgesehenen Gewerbeflächenentwicklung ist.

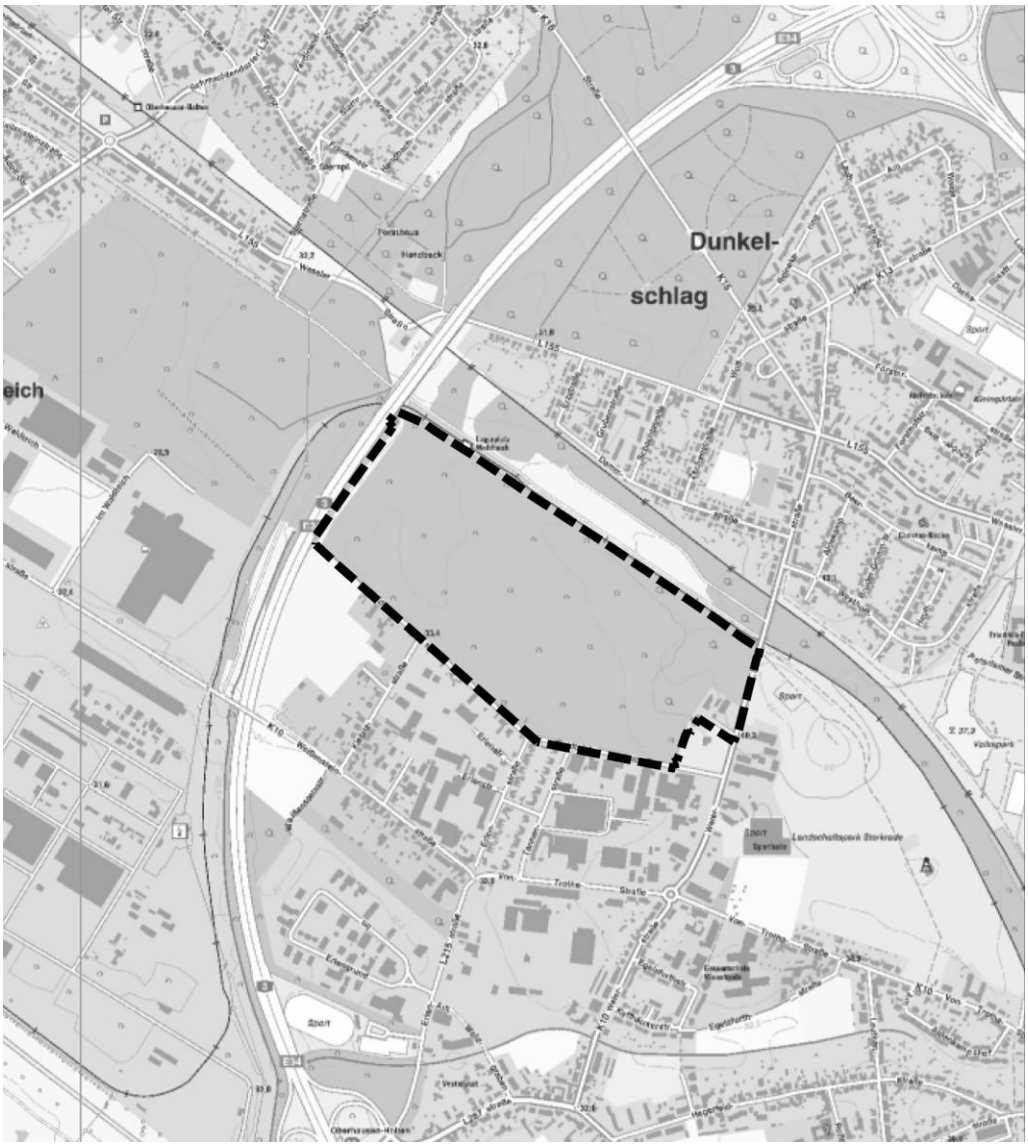
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 642 - Weierstraße/ Waldteichstraße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 2 und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Nördliche und nordöstliche Seite der Waldteichstraße, südöstliche Grenze der Bundesautobahn A 3, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 510, abknickend zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 510, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 510 und 182, nach dem nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 182 abknickend zu einer Parallelen von 3,0 m zur westliche Schiene des Gleisanschlussgleises (HOAG/Güterbahn), westliche Seite der Weierstraße bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 549, südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 549 und deren Verlängerung bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 549, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 549 bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 549, von dort zu einem Punkt abknickend der ca. 3,0m nördlich vom südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 549 auf der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 549 und mit einem rechten Winkel von ca. 10,0m westlich der Grenze liegt, von dort abknickend zu Punkten die von der südwestlichen Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 549 liegen und zwar nach ca. 22,0 m ca. 7,0m westlich rechtwinklig abknickend, nach ca. 40,0 m ca. 3,0 m westlich rechtwinklig abknickend, nach ca. 64,0 m ca. 4,0 m östlich rechtwinklig abknickend, nach ca. 83,0 m ca.8,0 m östlich rechtwinklig abknickend und nach ca. 96 m ca 2,0 m östlich rechtwinklig abknickend, vom diesem letztgenannten Punkt abknickend zu einem

Punkt der ca. 87,0 m vom südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 195 auf der nördlichen Seite der Waldteichstraße liegt.

Damit umfasst das Plangebiet insgesamt eine Fläche von ca. 39,3 ha.

Abb. 1: Übersichtsplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches




## 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes stehen insgesamt im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft. Hiervon ausgenommen sind die Flurstücke 550, 551 und 552 westlich der Weierstraße, die im Eigentum der Stadt Oberhausen stehen.

# 2. Planungsanlass und -ziele

## 2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 642 - Weierstraße/ Waldteichstraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das brachliegende Areal der ehemaligen Kohlenlagerstätte westlich der Weierstraße, nördlich der Waldteichstraße einer gewerblich - industriellen Wiedernutzung zuzuführen.

Das ca. 39 ha große Plangebiet[1] ist eine der wenigen Flächen im Stadtgebiet von Oberhausen, auf der noch Ansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben mit größeren Flächenanforderungen realisiert werden können. Sowohl die übergeordnete Ebene der Regionalplanung als auch die kommunale Planungsebene sehen das Plangebiet daher als Gewerbe- und Industriestandort vor.

Inzwischen ist im Plangebiet die Ansiedlung eines Unternehmens in Form eines großflächigen zentralen Warenverteilzentrums vorgesehen. Die auf Ebene des Bebauungsplans damit nun beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes zu einem großflächigen Logistikstandort spezifiziert die auf Ebene der Regionalplanung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung (RFNP) vorgesehene Entwicklung der Fläche als Gewerbe- und Industriestandort.

Die Fläche weist eine hohe Eignung für eine Logistiknutzung auf. Der Standort kann auf kurzem Weg über die Anschlussstelle Oberhausen-Holten an das Autobahnnetz angebunden werden[2]. Zusätzlich besteht grundsätzlich die Möglichkeit, den Standort über einen Gleisanschluss an das Schienennetz anzubinden.

## 2.2 Hauptplanungsziele

Vor dem Hintergrund, dass sich seit dem im Mai 2011 gefassten Aufstellungsbeschluss die Planung für die Fläche inzwischen dahingehend konkretisiert hat, dass auf der Fläche ein Nutzer mit einem großflächigen zentralen Warenverteilzentrum angesiedelt werden soll, wurden die im Aufstellungsbeschluss genannten Hauptplanungsziele für den Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 642 - Weierstraße/ Waldteichstraße – werden nun folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

---

[1] Die Flächenangabe bezieht sich auf die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die gewerblich-industriell als Logistikstandort nutzbare Fläche innerhalb des Plangebiets beläuft sich auf ca. 27,9 ha.

[2] Für die geplante neue Erschließung des Plangebietes wird parallel das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 735 – Erschließung Waldteich / Weierheide – durchgeführt.

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Logistikbetriebes,
- Prüfung der erforderlichen Erschließungsanlagen bei gleichzeitiger Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz,
- Erfassung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Verkehrsnetz einschließlich der Immissionsauswirkungen auf angrenzende Nutzungen,
- Festsetzung vorbeugender Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz benachbarter, insbesondere wohnbaulicher Nutzungen,
- Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange, einschließlich der Anlage geeigneter Ersatzhabitate.
- Planungsrechtliche Sicherung eines Grünzugs

## 2.3 Übergeordnete Planungen

### 2.3.1 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Grundsätze der Raumordnung sind dagegen in den nachgeordneten Planungsebenen lediglich zu berücksichtigen und können damit abgewogen werden.

*Landesentwicklungsplan*

In dem am 08.02.2017 in Kraft getretenen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde die Einstufung der nordrhein-westfälischen Gemeinden in Ober-, Mittel- und Grundzentren unverändert aus dem alten übernommen. Oberhausen wird im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

In die zeichnerischen Darstellungen im neuen LEP wurde das Plangebiet als Siedlungsraum nachrichtlich übernommen.

Im Textteil des neuen LEP NRW enthält Kap. 6 die Ziele und Grundsätze für die Entwicklung des Siedlungsraums. Als Ziel wird allgemein formuliert, dass die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten ist (Ziel 6.1-1). Die Wiedernutzung von Brachflächen durch Flächenrecycling ist als ein durch die Bauleitplanung zu berücksichtigender Grundsatz im LEP formuliert (Grundsatz 6.1-8).

Für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen besteht das landesplanerische Ziel für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern (Ziel 6.3-1). Zudem ist bei der Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen der Grundsatz zu berücksichtigen, dass eine kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, Schiff, ÖPNV) vorhanden oder geplant ist. Multimodale Schnittstellen sollen dabei von der Regionalplanung vorrangig für eine bedarfsgerechte Festlegung von Flächen für Logistikstandorte genutzt werden (Grundsatz 6.3-5).

Eine Bahnandienung des Standortes ist über das unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Anschlussgleis grundsätzlich möglich, auch wenn für das gegenwärtig auf der SO-Fläche vorgesehene großflächige Lager keine Bahnandienung benötigt wird, da hier überwiegend Frischware gelagert und umgeschlagen werden soll.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 642 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen der Entwicklung des Siedlungsraumes und berücksichtigen zudem wesentliche Grundsätze für die künftige Siedlungsraumentwicklung in NRW.

*Regionalplan Ruhr des RVR*

Die Verbandsversammlung der Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bereits in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Planbereich enthält eine der letzten größeren zusammenhängenden Wirtschaftsflächenpotenziale der Stadt Oberhausen. Die Flächenentwicklung ist zentraler Bestandteil einer bedarfsgerechten und mit der Regionalplanung abgestimmten Flächenvorsorge. Sie entspricht somit dem in Aufstellung befindlichen Ziel 1.2-2 des

Regionalplans Ruhr und folgt der allgemeinen raumordnerischen Vorgabe der vorrangigen Nachnutzung von Brachflächen.

*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 Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 642 folgende Darstellungen:

*Bauleitplanung / Regionalplanung*

- Gewerbliche Bauflächen / Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB),
- für den Grünkorridor östlich parallel zur A 3: Grünflächen / Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFA), Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) sowie Regionaler Grünzug.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 642 stimmen somit mit den Darstellungen des RFNP überein[3]. Der Bebauungsplan Nr. 642 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

[3] Es besteht Einvernehmen zwischen den am RFNP beteiligten Kommunen, dass Logistikstandorte eine Spezifizierung einer gewerblich-industriellen Nutzung darstellen und damit als aus dem RFNP entwickelt gelten können. Damit ist auch eine SO-Festsetzung von geplanten Logistikflächen in GIB-Bereichen möglich, ohne dass eine RFNP-Änderung erforderlich ist.

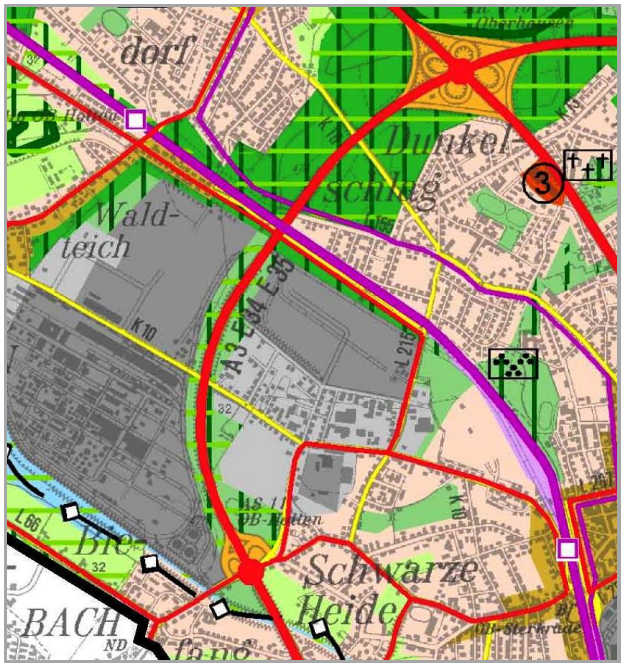



Abb. 2: Ausschnitt des RFNP von Plangebiet und Umgebung

### 2.3.2 Stadtentwicklungskonzept STEK 2020

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 ist im Plan „Flächennutzung“ als Industriegebiet dargestellt. Entlang der A 3 ist eine Grünfläche als Verbindungskorridor dargestellt.

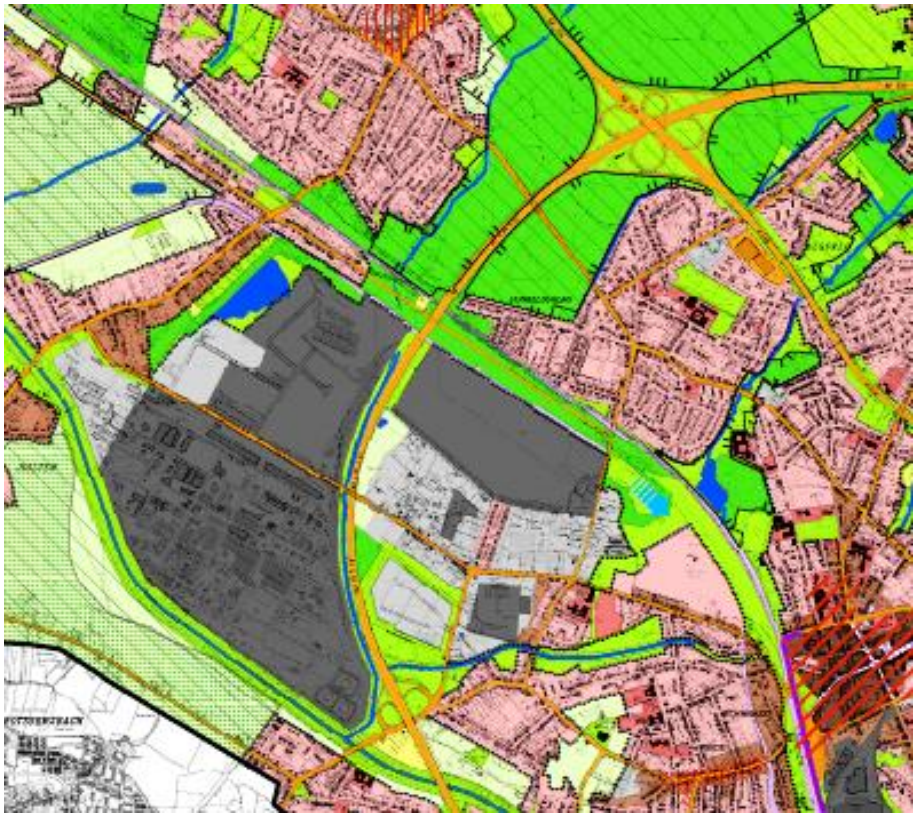


Abb. 3: STEK 2020 – Planausschnitt „Flächennutzung“ von Plangebiet und Umgebung

Im "Maßnahmenplan" des STEK 2020 wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 642 als Wirtschaftsflächenpotenzialfläche mit der Maßnahmennummer 12.5 geführt und als eine der größten Potenzialflächen im Stadtgebiet benannt. Es wird herausgestellt, dass der Teilraum Buschhausen mit seinen Wirtschaftspotenzialflächen für die wirtschaftliche Entwicklung Oberhausens von großer Bedeutung ist.

Unter der Maßnahmenart sonstige Verkehrsmaßnahmen werden unter den Maßnahmennummern 15.2 und 15.3 die Möglichkeiten zur Errichtung eines Güterverteilzentrums (GVZ) dargelegt. Hierbei werden auch die Überlegungen zu einer neuen Anschlussstelle an die A 3 und die hiermit verbundene Problematik aufgrund der geringen Knotenpunktabstände zwischen der Anschlussstelle Holten und dem Autobahnkreuz Oberhausen dargestellt.

Entlang der Ostseite der A 3 sind die vorhandenen Grünstreifen als Maßnahme zur Grünsicherung und Entwicklung zu erhalten und für die Biotopvernetzung weiter zu entwickeln (Maßnahmennummer 11.25). Zudem ist hier unter der Maßnahmenart „Verbundachsen“ die Maßnahme 8.12 „Freiraumvernetzung Regionaler Grünzug A / Sterkrader Wald“[4] verortet.

[4] Bei der Maßnahme 8.12 „Freiraumvernetzung Regionaler Grünzug A / Sterkrader Wald“ handelt es sich um eine Maßnahme des Emscher Landschaftsparks: ELP 2010 Projekt PL022, Hand-

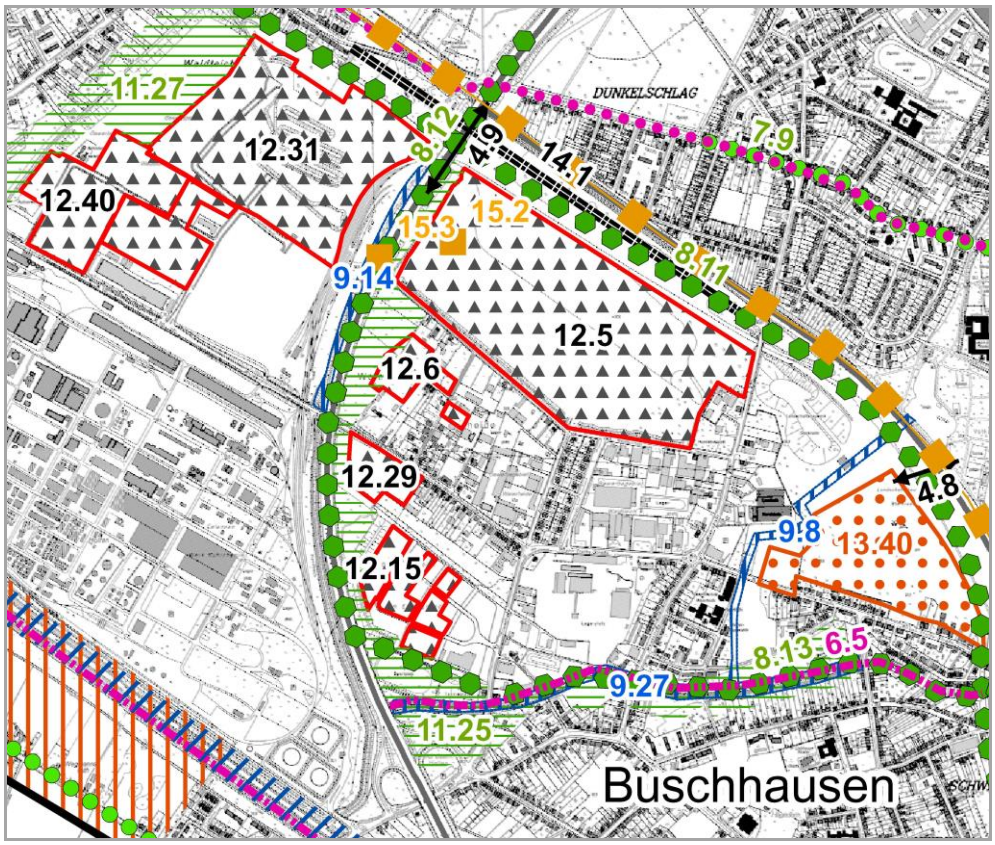



Abb. 4: STEK 2020 – Planausschnitt „Maßnahmen“ von Plangebiet und Umgebung

Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 642 stimmen somit mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

### 2.3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen, grenzt aber im Nordosten unmittelbar an diesen an.

lungsprogramm ELP 2020+ Maßnahme Nr. 150 „Grünvernetzung Sterkrader Wald / Neues Emschertal“, dem der Planungsausschuss der Stadt Oberhausen am 01.04.2014 zugestimmt hat.

# 3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Oberhausen im zum Stadtbezirk Sterkrade gehörenden Stadtteil Weierheide.

## 3.1 Bestand Plangebiet

Der größte Teil des Bebauungsplangebiets wurde ehemals bergbaulich genutzt. Im Nordosten des Plangebiets befand sich eine Teerverwertung / Teerdestillation, während im Westen der Fläche diverse Gebäude, wie z.B. Werkstätten, Sozialgebäude u.ä. Einrichtungen standen. Der überwiegende Teil der Fläche wurde durch Gleis- und Bahnanlagen genutzt. Nach Stilllegung und Abbruch der Teerverwertung / Teerdestillation wurde die gesamte Fläche bis 2002 als Koks- und Kohlenlager genutzt. 1998 wurde begonnen – im Zuge des Abbaus der nationalen Kohlereserven – auch die Halden des Lagers Waldteich abzuräumen. Der Kohlenlagerbetrieb wurde mit Beginn des Abschlussbetriebsplanverfahrens 2002 beendet.

Das Plangebiet ist durch seine frühere und langjährige Nutzung als Lagerstätte der nationalen Kohlereserve geprägt und stellt sich insgesamt als typische Brachfläche des Bergbaus dar.

Das abgeräumte Areal ist eine vor allem aus Bergemassen bestehende Auffüllungsebene mit Nebengemengen aus Bauschutt, Schlacken und Aschen. Das Höhenniveau der Gesamtfläche bewegt sich zwischen ca. 35 m ü. NHN im Nordwesten und ca. 39 m ü. NHN im Südosten, weist somit kein relevantes Höhenprofil auf. Auf dem Gelände befinden sich keinerlei bauliche Anlagen mehr. Nach der Nutzungsaufgabe hat eine für Industriebrachen typische Sukzessionsentwicklung eingesetzt, die durch bereits eingeleitete Bodensanierungsmaßnahmen im Zuge des Abschlussbetriebsplanverfahrens unterbrochen wurde. Unabhängig hiervon besteht nach den betrieblichen Vorgaben der RAG Aktiengesellschaft die Verpflichtung, den Standort von einer Bestockung freizuhalten. Die Vegetation setzt sich gegenwärtig vor allem aus großflächigen Pionier- und Hochstaudenfluren sowie stellenweise aufkommenden ruderalen Gebüschen bzw. Vorwaldgehölzen zusammen.

Im Süden wurde parallel zur Waldteichstraße zur Abschirmung des früheren Kohlelagers ein ca. 30 m breiter Wall angelegt, der mit seinen Baum- und Gehölzbeständen heute ein prägendes Landschaftselement darstellt und eine Grünzäsur zu den südwestlich angrenzenden Siedlungsflächen bildet. Im Nordwesten entlang der Autobahn A 3 verläuft außerhalb des Aufschüttungsbereichs ein ca. 25 m breiter Grünkorridor, in dem sich Röhrichtbestände entwickelt haben. Ebenfalls in diesem Grünkorridor verlaufen verschiedene Produktenleitungen sowie ein Mischwasserkanal.

Im östlichen Abschnitt des Plangebiets, westlich der Weierstraße befindet sich ein Übergangswohnheim der Stadt Oberhausen für Asylbewerber.

## 3.2 Umgebungsbereich

Unmittelbar südlich an das Übergangswohnheim anschließend befindet sich im Eckbereich der Einmündung Waldteichstraße/Weierstraße der Übungsplatz des Hundevereins Sterkrade-Alsbachtal auf einem mit Bäumen bestandenen waldartigen Grundstück. Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist südlich der Waldteichstraße und östlich der Weierstraße vornehmlich durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt. Neben betriebsgebundenem Wohnen (Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) befinden sich in diesem Gebiet im Bereich der Kiebitzstraße und insbesondere zwischen der Erlenstraße und der Tannenstraße eigenständige Wohnnutzungen. Die zwischen den Gewerbegebieten Weierheide und Waldteich liegende Wohnsiedlung Erlenstraße/Tannenstraße ist dementsprechend im Stadtentwicklungskonzept 2020 als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen handelt es sich hier um eine siedlungshistorisch entstandene Gemengelage.

Das kleinere Gewerbegebiet östlich der Weierstraße weist vornehmlich Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen auf. Nördlich an dieses Gewerbegebiet anschließend sind auf dem ehemaligen Areal der Zeche Sterkrade Freizeit- und Erholungsnutzungen (Spielfelder) angelegt worden.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Werksbahntrasse des westlich der A 3 liegenden Oxea- Werks an. Hierzu parallel verläuft der HOAG- Radweg. Zwischen dieser Radwegetrasse und der nördlich verlaufenden Eisenbahnlinie Oberhausen – Emmerich erstreckt sich in einer Breite von ca. 65 m im Osten bis zu ca. 130 m im Westen eine Brachfläche mit kleinteiliger Vegetationsstruktur. Im Vorgriff auf die Bodensanierung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.642 wurde für die dort existierende Kreuzkrötenpopulation in diesem Bereich ein Ersatzlebensraum (Landhabitate, Laichgewässer) angelegt und die Tiere umgesiedelt.

In diesem Korridor zwischen HOAG-Trasse und Eisenbahnlinie ist der Neubau der L 215 n geplant (Bebauungsplan Nr. 652). Nach Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs an der Weseler Straße im Zuge der Betuwe- Linie, wird die L 215n eine Hauptverbindung herstellen, die den Oberhausener Norden mit Oberhausen-Sterkrade sowie Alt-Oberhausen verbindet. Nördlich der Eisenbahnlinie schließen sich zusammenhängende Wohnquartiere an.

Im Nordwesten des Plangebietes bildet die hier in Dammlage verlaufende Autobahn A 3 eine deutliche Siedlungszäsur zu dem westlich anschließenden Industriegebiet "Im Waldteich" (Bebauungsplan Nr. 605).

## 3.3 Verkehr

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 642 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurde das von dem Plangebiet ausgehende Verkehrsaufkommen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung[5] zunächst auf Grundlage allgemeiner Kennwerte prognostiziert. Des Weiteren wurden zur Berechnung der tageszeitlichen Verteilung des ermittelten Verkehrsaufkommens allgemeine Ganglinien herangezogen. Auf dieser Grundlage ergab sich für den auf der festgesetzten Sondergebietsfläche vorgesehenen Logistikstandort ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 2.895 Fahrten pro Werktag, wovon 1.690 auf den Güterverkehr und 1.205 auf den Beschäftigtenverkehr entfallen (jeweils Summe aus Quell- und Zielverkehr).

Inzwischen hat sich die Planung für den Logistikstandort weiter konkretisiert. Danach ist auf der als Sondergebiet festgesetzten Fläche ein Logistikzentrum eines Einzelhandelsunternehmens geplant, das in mehreren Bauabschnitten errichtet werden soll. Von dem voraussichtlichen Betreiber dieses Logistikzentrums wurden Angaben zum vorgesehenen Betriebsablauf und zur Mitarbeiterzahl für den Vollausbau des Logistikzentrums zur Verfügung gestellt.[6] Das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung auf dieser Basis ermittelte werktägliche Verkehrsaufkommen beläuft sich auf insgesamt 3.545 Kfz-Fahrten (davon 2.000 Lkw-Fahrten). Dabei handelt es sich jeweils um die Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Für die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche an der Weierstraße wurde ein werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 76 Kfz-Fahrten (davon 28 Lkw-Fahrten) ermittelt. Dabei handelt es sich jeweils um die Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Wichtigster Quell- und Zielpunkt des künftigen Verkehrsaufkommens des geplanten Logistikstandortes wird die Anschlussstelle Oberhausen-Holten der A 3 im Südwesten des Plangebietes sein.

---

[5] Vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und 735 in Oberhausen, Dezember 2017

[6] Weil hier überwiegend Frischware gelagert und umgeschlagen werden soll, nutzt das sich hier voraussichtlich ansiedelnde Einzelhandelsunternehmen das nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Anschlussgleis nicht, so dass im Verkehrsgutachten kein Schienenverkehr betrachtet wurde. Eine Bahnandienung des Standortes ist über das unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Anschlussgleis grundsätzlich möglich, auch wenn für das gegenwärtig auf der SO-Fläche vorgesehene großflächige Lager keine Bahnandienung benötigt wird, da hier überwiegend Frischware gelagert und umgeschlagen werden soll.

Aufgrund der bereits deutlichen Verkehrsbelastung in dem zwischen dem Plangebiet und der Anschlussstelle Oberhausen-Holten vorhandenen Straßennetz käme es durch die zu erwartende zusätzliche planbedingte Verkehrsbelastung in Verbindung mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen aufgrund von weiteren städtebaulichen Planungen und Entwicklungen in der Umgebung des Plangebietes zu Überlastungen von einzelnen Knotenpunkten im vorhandenen Verkehrsnetz sowie zur Erhöhung von bereits kritischen Verkehrslärmpegeln (> 70/60 dB(A) tags/nachts) für Wohnnutzungen an einzelnen Straßenabschnitten.

Vor diesem Hintergrund soll das Plangebiet durch eine neue Verkehrstrasse von der Anschlussstelle Oberhausen-Holten auf der östlichen Seite der A3 bis zur südwestlichen Grenze des Plangebietes erschlossen werden. Im Dezember 2016 wurde der Beschluss für die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 735 – Erschließung Waldteich / Weierheide – gefasst, um das Planungsrecht für die neue Verkehrstrasse zu schaffen, das als Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 642 die Erschließung des Plangebietes sicherstellt. Mit der neuen Verkehrserschließung des Plangebietes wird verhindert, dass die vorhandenen Wohnnutzungen zwischen Weißensteinstraße und Waldteichstraße durch planbedingte Verkehre und Immissionen im bestehenden Verkehrsnetz erheblich belastet werden. Zudem ist mit der neuen Verkehrsführung beabsichtigt, die vorhandenen Erschließungsstraßen Erlenstraße und Weißensteinstraße verkehrlich zu entlasten, die Wohnbebauung an diesen Straßen nicht durch weiteren Schwerlastverkehr zu belasten sowie darüber hinaus auch vorhandenen Verkehr zu verlagern. Mit der neuen Verkehrstrasse kann sowohl die Überlastung von Knotenpunkten im vorhandenen Straßennetz als auch die Erhöhung der Verkehrslärmpegel in bereits kritisch belasteten Bereichen vermieden werden.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadtwerke Oberhausen angebunden. Die Verbindung zu den anderen Stadtteilen und zu den Umsteigemöglichkeiten im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr wird über die Buslinie 957 Graßhofstraße – OB- Sterkrade Bf hergestellt. Die nächsten Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sind die Haltestelle Waldteichstraße südlich des Plangebietes sowie die Haltestelle Freizeitpark Weierstraße östlich des Plangebietes.

## 4. Planverfahren

Mit Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen wurde am 23.05.2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 642 - Weierstraße/ Waldteichstraße - gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Be-

teiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 642 - Weierstraße/ Waldteichstraße - in der Zeit vom 08.09.2017 bis einschließlich 22.09.2017 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum hat am 13.09.2017 eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden. Für eine 2. frühzeitige Beteiligung hat der Vorentwurf in der Zeit vom 11.10.2017 bis einschließlich 25.10.2017 erneut öffentlich ausgelegen und am 11.10.2017 hat eine zweite öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.09.2017 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans sind in das Planverfahren eingestellt und abgewogen worden. Soweit sich daraus Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen ergeben haben, sind diese in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur Offenlage für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## 5. Erläuterung des Planvorhabens

Es ist beabsichtigt, das oben beschriebene Areal des ehemaligen Kohlelagers einer gewerblichen Wiedernutzung als Logistikstandort zuzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 642 - Weierstraße/ Waldteichstraße – sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 5.1 Nachhaltigkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt diese Bauleitplanung, in dem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessenausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen bzw. in den plangebietsangrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen.

Folgende Gesichtspunkte spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle:

- städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung für eine bereits anthropogen überformte Fläche und somit
- Sicherung bislang unbebauter Freiraumbereiche an anderen Stellen im Stadtgebiet (s. dazu Flächen- und Maßnahmenkonzept für den Artenschutz im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in Kap. 7.2 dieser Begründung) im Rahmen des städtebaulichen Vertrages bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Bereich Logistik,
- dauerhafte Sanierung bzw. Sicherung belasteter Böden.

## 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den geplanten Neubau einer Verkehrstrasse von der Anschlussstelle Oberhausen-Holten auf der östlichen Seite der A3 bis zur südwestlichen Grenze des Plangebietes an der Waldteichstraße (vgl. Abb. 5). Eine weitere Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Verkehrsstraßennetz ist nicht vorgesehen. Die neue Verkehrstrasse wird durch den parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 735 – Erschließung Waldteich / Weierheide – planungsrechtlich gesichert. Über die neue Trasse, die parallel östlich an der A 3 verläuft, wird der geplante Logistikstandort auf direktem Wege an die ca. 1,5 km südlich des Plangebietes liegende Anschlussstelle Oberhausen-Holten der A 3 angebunden. Die neue Trasse wird zudem über neue Knotenpunkte an die sie querenden Erschließungsstraßen des vorhandenen Straßennetzes – die Waldteichstraße am Nordende, die Weißensteinstraße in der Mitte und die Erlenstraße am Südende der neuen Trasse – angebunden.

Über die neue Verkehrsführung werden sämtliche Quell- und Zielverkehre den geplanten Logistikstandort erreichen, so dass sie aus dem bestehenden Hauptstraßennetz herausgehalten werden. Das Plangebiet erhält keine verkehrliche Anbindung an die Waldteichstraße. Durch die geplante neue Erschließung des Plangebietes kommt es zudem zu Verkehrsverlagerungen im bestehenden Verkehrsnetz, die zu einer Entlastung des Straßenzuges Erlenstraße / Weißensteinstraße führen, so dass sich auch Schallimmissionen entlang der Weißensteinstraße verringern werden.

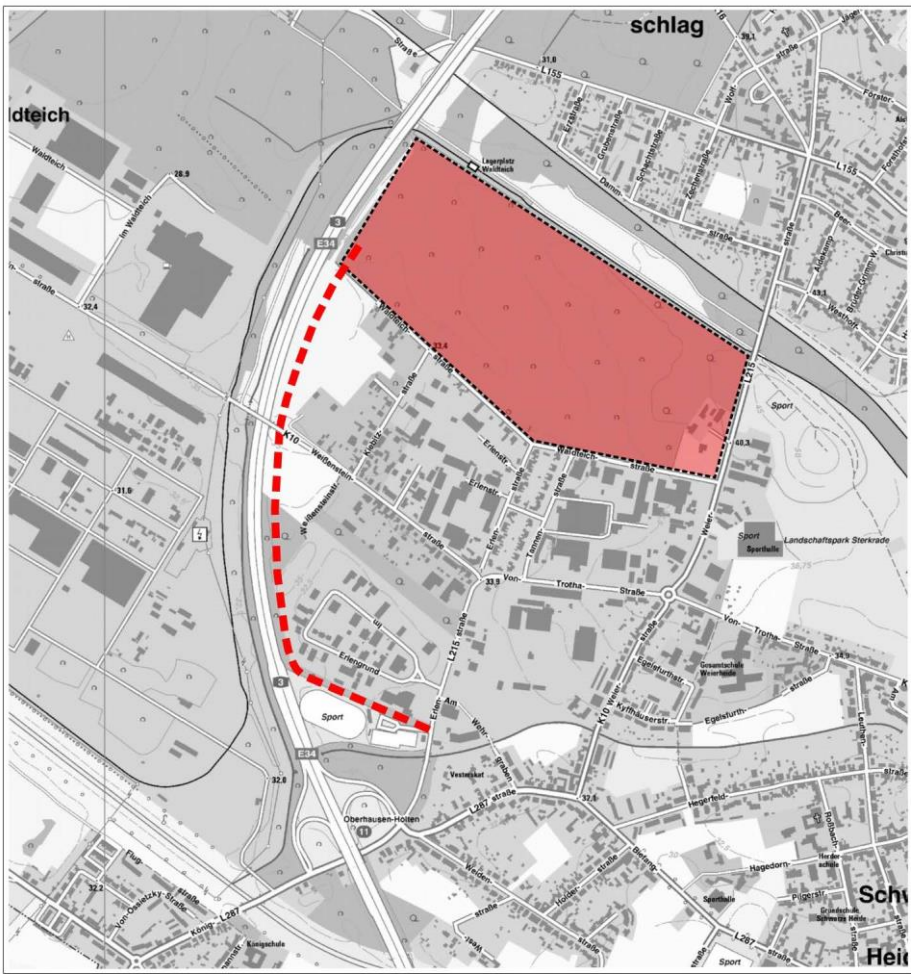



Abb. 5: geplante Trassenführung zur Erschließung des Plangebietes (Quelle: Brilon Bondzio Weiser: Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und Nr. 735 in Oberhausen – Dezember 2017)

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten neuen Erschließung wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens[7] untersucht und bewertet. Dabei wurden weitere städtebauliche Planungen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt; dies betrifft das nordwestlich des Plangebietes, westlich der A 3 liegende Gewerbegebiet Waldteich, in dem Logistik und sonstige gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, vorgesehene Gewerbeansiedlungen im Bereich zwischen der A3 und dem Kiebitzstraße sowie die geplante Ansiedlung von Gewerbenutzungen im Bereich der ehemaligen Zeche Sterkrade östlich der Weierstraße.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch die vorgesehene neue Erschließungsstraße insgesamt sicher-

[7] Vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und Nr. 735 in Oberhausen, Bochum, Dezember 2017

gestellt werden kann. Für eine leistungsfähige Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus der Entwicklung des Plangebietes sowie der weiteren, o. g. städtebaulichen Entwicklungen in seinem Umfeld sind als flankierende Maßnahmen am signalgesteuerten Knotenpunkt Königstraße / Anschlussstelle Oberhausen-Holten, westliche Rampe eine Optimierung der Signalsteuerung sowie am signalgesteuerten Knotenpunkt Königstraße / Erlenstraße / Anschlussstelle Oberhausen-Holten, östliche Rampe ein Ausbau des Knotenpunktes erforderlich. Zudem ist eine bauliche Ertüchtigung des bereits im Prognose-Nullfall überlasteten einstreifigen Kreisverkehrs am Knotenpunkt Von-Trotha-Straße / Weierstraße in Erwägung zu ziehen.

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Vorhaltung öffentlicher Erschließungsstraßen verzichtet, da sich nach dem gegenwärtigen Planungsstand auf den SO-Flächen im Plangebiet nur ein Nutzer mit einem großflächigen Warenverteilzentrum ansiedeln wird. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt ebenfalls auf den Betriebsgrundstücken innerhalb der festgesetzten SO-Flächen.

Grundsätzlich ist zudem eine Bahnandienung des Standortes über das unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelegene Anschlussgleis möglich.

## 5.3 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept für das Areal des früheren Kohlelagers gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teilflächen.

Auf der größeren Teilfläche, die sich auf den Süden, Westen und Nordwesten des ehemaligen Kohlelagers erstreckt und mit ca. 27,9 ha ca. zwei Drittel des gesamten Plangebietes einnimmt, ist mit der Ansiedlung eines großflächigen Warenverteilzentrums die Entwicklung eines Logistikstandortes geplant. Dieser Teilbereich wird als Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Logistikbetrieb / Warenverteilzentrum“ festgesetzt. Dementsprechend sieht das Nutzungskonzept auf diesen Flächen die Errichtung großflächiger / großvolumiger, moderner Lagerhallen mit vorgelagerten LKW-Anlieferzonen zur An- und Auslieferung der Waren vor. Hinzu kommen die erforderlichen Verwaltungs- und Büroräume sowie Sozialräume für die Mitarbeiter sowie erforderliche Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und LKW.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz benachbarter Nutzungen sind Einschränkungen im Umfang zulässiger Immissionen erforderlich. Hierzu werden im Bebauungsplan Lärmemissionskontingente festgesetzt, die die von dem SO-Gebiet sowie dem GE-Gebiet ausgehenden zulässigen Lärmimmissionen begrenzen.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets zwischen der Werksbahntrasse im Norden und dem geplanten Sondergebiet ist im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens die Errichtung eines Sicherungsbauwerks vorgesehen. In diesem Bereich sind großflächige Bodenbelastungen vorhanden, die aus dem früheren Teerverwertungsbetrieb herrühren. In dem Sicherungsbauwerk werden sämtliche im Plangebiet festgestellten Bodenbelastungen zentral eingelagert. Es erhält eine geotechnische Oberflächenabdichtung zur Kappung des Wirkungspfades Boden – Mensch und zur Unterbindung von Sickerwasserspenden in das Schichtenwasser im Untergrund. Dieses Sicherungsbauwerk, welches als Landschaftsbauwerk gestaltet werden soll, übernimmt gleichzeitig Habitatfunktion im Rahmen des Artenschutzes. Diese ca. 9,5 ha große Fläche ist durch ein Abschlussbetriebsplanverfahren bereits bergbau- und fachrechtlich genehmigt. Vor diesem Hintergrund wird das Umlagerungs- / Landschaftsbauwerk aus den abgeschlossenen Fachplanungen (genehmigte Gestaltungs- und Rekultivierungsplanung im Rahmen des Abschlussbetriebsplans) gem. § 9 Abs. 6 BauGB als private Grünfläche sowie überlagernd als Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die für das Sicherungsbauwerk erforderliche Zugänglichkeit wird über die SO-Fläche sichergestellt und vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer und der RAG geregelt.

Das südöstlich an das Landschaftsbauwerk angrenzende städtische Übergangswohnheim für Asylbewerber an der Weierstraße wird zunächst weiterhin benötigt. Vor dem Hintergrund der umgebenden überwiegend gewerblich/industriellen Nutzungen, die das Umfeld städtebaulich prägen und den damit verbundenen Beeinträchtigungen wird eine Wohnnutzung auf den Flächen des Übergangswohnheims mittel- bis langfristig städtebaulich nicht angestrebt. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan keine planungsrechtliche Sicherung der Fläche des Übergangswohnheims durch Festsetzung eines WA-Gebietes gem. § 4 BauNVO. Stattdessen wird der größte Teil der Fläche des Übergangswohnheims (ca. 6000 m²) als GE-Fläche festgesetzt, um hier eine Option zur Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe zu schaffen.

Die südwestliche Teilfläche des Übergangswohnheims (< 2.000 m²) wird wie die südlich angrenzende Fläche des Wäldchens mit Hundeübungsplatz aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs herausgenommen. Dieser Teilbereich trägt nicht zur städtebaulichen Zielsetzung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 verfolgt wird bei und es besteht kein städtebaulicher oder planungsrechtlicher Regelungsbedarf für den an seinem gegenwärtigen Standort genehmigten Hundeübungsplatz. Für den auf der Fläche vorhandenen Wald i.S.d. Gesetze besteht

ebenfalls kein städtebaulicher oder planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Das gleiche gilt für die Teilfläche des Übergangswohnheims, die nicht Bestandteil der auf der Fläche des derzeitigen Übergangswohnheims vorgesehenen Gewerbeflächenentwicklung ist.

Die vorhandene Wallhecke am südlichen Rand des Plangebietes parallel zur Waldteichstraße bleibt als Grünzäsur zwischen dem Siedlungsbereich südlich der Waldteichstraße und dem geplanten Logistikstandort weitgehend erhalten. Sie wird für die geplante verkehrliche Anbindung im Südwesten im dafür erforderlichen Maße entfernt. Die Wallhecke stellt ein wichtiges Landschaftselement mit vielfältigen Funktionen dar. Neben der ökologischen Funktion als faunistisches Habitat stellt die Wallhecke auch eine effektive Sichtabschirmung sowie einen Staubfilter zu dem geplanten Logistikstandort her. Zudem hat diese Grünstruktur einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Die Hecke wird mit der Festsetzung eines Erhaltungsgebotes (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB planungsrechtlich im Bestand gesichert. Die Erhaltungsfestsetzung für die Wallhecke wird lediglich für die geplante verkehrliche Anbindung im Südwesten unterbrochen.

Der im RFNP und dem STEK 2020 dargestellte Grünkorridor östlich parallel zur A 3 wird in einer Breite von ca. 25 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünverbindung ist die Anlage eines Radwegs geplant, der im Norden mit der bestehenden HOAG- Radwegetrasse verknüpft werden soll. Die geplante Radwegetrasse wird gesondert als Fuß- und Radweg innerhalb dieser Grünfläche festgesetzt.

## 5.4 Art der baulichen Nutzung

### 5.4.1 Sonstiges Sondergebiet

Für die als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzten Flächen für den geplanten Logistikstandort wird als Zweckbestimmung die Unterbringung eines Logistikbetriebes / Warenverteilzentrums festgesetzt. Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird zur Art der baulichen Nutzung festgesetzt, dass alle für ein Warenverteilzentrum erforderlichen Gebäude, Anlagen und Nutzungen auf den SO-Flächen zulässig sind. Mit diesen Nutzungsfestsetzungen sind die zulässigen Nutzungen definiert und andere Nutzungen als die für ein Warenverteilzentrum erforderlichen Gebäude, Anlagen und Nutzungen auf diesen Flächen nicht zulässig. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, nicht zulässig sind. Dies sind Betriebsbereiche, in denen mit gefährlichen Stoffen im Sinne der

Seveso-III-Richtlinie umgegangen wird und die unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) fallen (z. B. Gefahrstofflagerung). Der Ausschluss von störfallrelevanten Betriebsbereichen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. In der nördlichen und südlichen Nachbarschaft des Plangebietes liegen Wohngebiete (nördlich im Bereich Dammstr. südlich im Bereich Tannenstr./Erlenstr.), westlich grenzt die stark frequentierte Autobahn A 3 unmittelbar an das Plangebiet. Mit dem Ausschluss störfallrelevanter Betriebsbereiche auf der Sondergebietsfläche werden Risiken für die menschliche Gesundheit, die bei Unfällen und Katastrophen von solchen Betriebsbereichen ausgehen können, sowohl für die Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld des Plangebietes als auch für die angrenzende, stark frequentierte Autobahn planungsrechtlich ausgeschlossen.

### 5.4.2 Gewerbegebiet

Am östlichen Rand des Plangebietes an der Weierstraße wird auf einer Teilfläche, die zurzeit noch als Übergangswohnheim genutzt wird, Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um hier ein Angebot zur Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe zu schaffen. Auch für die Gewerbegebietsfläche werden aus den o.g. städtebaulichen Gründen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissions-schutzgesetzes bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, als nicht zulässig festgesetzt.

## 5.5 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in dem SO-Gebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke wird als Grundflächenzahl das gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Maß der Grundstücksüberbauung von 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe wird mit 78 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei einer geplanten Nutzerebene von 36,60 m ü. NHN einer möglichen Gebäudehöhe von ca. 41 m über Geländeniveau. Diese Höhenfestsetzung erlaubt die für das geplante Warenverteilzentrum erforderliche Errichtung hoher Gebäudeteile für Hochregallager. Die Höhenfestsetzungen können durch anlagentechnisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Kamine und Ableitungsvorrichtungen für Abluft) überschritten werden, sofern ein Flächenanteil von 20 % bezogen auf die gesamte Dachfläche nicht überschritten wird.

Vor dem Hintergrund der bergbaulichen Vornutzung des Plangebietes und der damit verbundenen Bodenbelastungen und sonstigen anthropogenen Veränderungen der obersten Bodenschichten sind im Plangebiet flächendeckend Maßnahmen zur Baugrundaufbereitung erforderlich (vgl. dazu Kap. 7.3). Es ist auf der gesamten SO-Fläche eine Bodenanschüttung geplant, so dass die geplanten Nutzerebene von dem heutigen Geländeniveau abweicht.

Die Steuerung und Begrenzung der städtebaulichen Dichte erfolgt durch die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ). Sie gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die festgesetzte BMZ von 10,0 schöpft die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO aus, so dass eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung der Logistikflächen ermöglicht wird. Mit der festgesetzten BMZ von 10,0 wird das zulässige Gebäudevolumen zugleich soweit begrenzt, dass die in den Baufeldern festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhen nicht über die gesamte Fläche der Baufelder zu realisieren ist.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein erkennbares städtebauliches Erfordernis vorliegt. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand wird sich auf den SO-Flächen im Plangebiet nur ein Nutzer mit einem großflächigen Warenverteilzentrum ansiedeln und auf den Flächen die dafür erforderlichen baulichen Anlagen errichten. Damit einhergehen auch Anforderungen an die Errichtung großer Lagerhallen und Gebäudekomplexe.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen erlauben eine flexible Grundstücksnutzung. Es werden lediglich Mindestabstände zu den randlichen Grünflächen festgesetzt. Städtebauliche Gründe, die eine restriktivere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfordern würden, sind nicht erkennbar.

Für die am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzte GE-Fläche im Bereich des derzeitigen Übergangswohnheims an der Weierstraße wird zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe wird mit 50 m ü. NHN festgesetzt, was bei dem vorhandenen Geländeniveau von 39 – 40 m ü. NHN hier eine Gebäudehöhe von max. 10 – 11 m ermöglicht.

## 5.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gesonderte Festsetzungen zur Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen werden nicht getroffen. Diese sind in allen Baugebieten allgemein zulässig

und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

## 5.7 Grünflächen

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) sowie im STEK 2020 östlich parallel zur A 3 dargestellte Grünkorridor planungsrechtlich gesichert.

## 5.8 Verkehrsflächen

Die innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grünkorridors am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches geplante Radwegeverbindung, die weiter nördlich mit der bestehenden HOAG- Radwegetrasse verknüpft werden soll, wird als 3 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

## 5.9 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie der als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzten Radwegetrasse verschiedene Produktenleitungen sowie ein Mischwasserkanal. Diese weitgehend in öffentlichen Flächen verlaufenden Leitungstrassen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB mit ihren Schutzstreifen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden (s. auch Kap. 5.13.2). Ein kurzer Abschnitt des Mischwasserkanals verläuft mit seinem Schutzstreifen am äußersten westlichen Rand des festgesetzten sonstigen Sondergebietes. Zur Sicherung dieses über private Flächen laufenden Abschnitts des Mischwasserkanals wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Kanalbetreibers, der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO), festgesetzt.

## 5.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandene Wallhecke am südlichen Rand des Plangebietes parallel zur Waldteichstraße wird mit der Festsetzung eines Erhaltungsgebotes (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB planungsrechtlich im Bestand gesichert. Die Erhaltungsfestsetzung für die

Wallhecke wird lediglich für die geplante verkehrliche Anbindung im Südwesten unterbrochen.

## 5.11 Begrünungsmaßnahmen

Zur Minderung der planbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden sowohl für die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet für das Warenverteilzentrum als auch für die nicht überbauten Flächen im Gewerbegebiet an der Weierstraße textlich festgesetzt, dass sie nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden dürfen und mit Anpflanzungen aus Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.

Zudem wird festgesetzt, dass auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen pro fünf Stellplätze ein Laubbaumhochstamm (s. Vorschlagsliste für große Bäume in Tab.20 im Umweltbericht) in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

Die Festsetzung einer Stellplatzbegrünung dient der Gliederung und Belebung der Stellplätze durch Grünelemente. Die Bäume tragen im Sommer gleichzeitig durch die Verschattung zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

## 5.12 Emissionskontingentierung

Zur Sicherung des Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für das SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Logistikbetrieb / Warenverteilzentrum“ sowie für die GE-Fläche am östlichen Rand des Plangebietes flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Hierbei wird auf der Grundlage der DIN 45691 bestimmt, welche Geräuschemissionen von einer Teilfläche des SO-Gebietes bzw. des GE-Gebiets ausgehen dürfen, um an den maßgeblichen – also nächst gelegenen – Immissionsorten der zu schützenden Nutzung die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten (vgl. dazu die detaillierten Ausführungen in Kap. 6.1 Gewerbliche Geräuschimmissionen).

## 5.13 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Planung des Warenverteilzentrums steht in räumlichem und inhaltlichem Zusammenhang mit bereits genehmigten Vorhaben, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, sondern nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt bzw. geregelt werden. Die auf Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

### 5.13.1 Sicherungs- bzw. Umlagerungsbauwerk

Für das im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets vorgesehene Sicherungsbauwerk wurde die Gestaltungs- und Rekultivierungsplanung im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens durch die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie gemäß Bundesberggesetz genehmigt. In diesem Bereich sind großflächige Bodenbelastungen vorhanden, die aus dem früheren Teerverwertungsbetrieb herrühren. Dieses Sicherungsbauwerk, welches als Landschaftsbauwerk gestaltet werden soll, übernimmt gleichzeitig Habitatfunktion im Rahmen des Artenschutzes. Diese ca. 9,5 ha große Fläche wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als private Grünfläche sowie überlagernd als Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 5.13.2 Unterirdische Leitungstrassen

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen parallel zur Autobahn A 3 verschiedene Produktenleitungen sowie ein Mischwasserkanal. Diese sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB mit ihren Schutzstreifen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

### 5.13.3 Gesetzlich geschütztes Biotop

Ein innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grünkorridors am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches liegendes gesetzlich geschütztes Biotop (GB-4406-405 „Röhricht entlang der Autobahn in Oberhausen“) wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### 5.13.4 Anbaurechtliche Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes

Die Bundesautobahn A 3 verläuft im Nahbereich westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 642. Deshalb wird ein Hinweis auf die Schutzzonen der Autobahn gemäß § 9 Abs. 1 u. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) in den Bebauungsplan aufgenommen und die Schutzzonen nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

# 6. Immissionsschutz

## 6.1 Gewerbliche Geräuschimmissionen

Zur Beurteilung der von der Planung ausgehenden Schallimmissionen für die nächst gelegene Wohnbebauung liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.[8]

### 6.1.1 Beurteilungsgrundlagen

Im Hinblick auf die von dem Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten, die keine Rechtsnorm, sondern nur ein Regelwerk ist, das im Rahmen der Abwägung als Orientierungshilfe heranzuziehen ist. Dagegen kommt der TA Lärm hinsichtlich der Vollzugsfähigkeit einer Planung im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren eine rechtliche Bindungswirkung zu. Wird, wie in diesem Fall, mit dem Bebauungsplan eine ganz bestimmte gewerblichen Nutzung planungsrechtlich gesichert, ist schon im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, ob die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm sichergestellt werden kann, so dass die TA Lärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens faktisch wie eine Rechtsnorm anzuwenden ist.

Zwischen den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm bestehen sehr weitgehende Übereinstimmungen. Sie sind bzgl. der Baugebietstypen Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete, Mischgebiete (MI) sowie Gewerbegebiete (GE) identisch. Beide Regelwerke gehen von identischen Beurteilungszeiten aus und sehen vor, dass die Gesamtbelastung der maßgebliche Beurteilungspegel ist. Ein „Gleichlauf“ ergibt sich auch hinsichtlich des Verfahrens zur Berechnung des Beurteilungspegels.

Die Unterschiede ergeben sich vor allem daraus, dass die TA Lärm eine deutlich höhere Regelungstiefe aufweist als die DIN 18005. So enthält die DIN 18005 keine

[8] Vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und Nr. 735 in Oberhausen, Bochum, Januar 2018

Irrelevanzregelungen hinsichtlich der Beurteilung der zu betrachtenden Zusatzbelastung, keine Regelungen oder Kriterien für eine sog. „Zwischenwertbildung“ sowie keine spezifische Regelung von Fahrzeuggeräuschen, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück entstehen.

Daraus ergibt sich für die Bauleitplanung, dass die Regelungen der TA Lärm zu beachten sind, soweit es um Regelungen geht, die gegenüber den Empfehlungen nach der DIN 18005 eine Verschärfung darstellen. Nichts anders verhält es sich mit Regelungen der TA Lärm, die gegenüber den Empfehlungen der DIN 18005 möglicherweise eine Erleichterung darstellen. Da die betreffenden Regelungen der TA Lärm eine Konkretisierung des Immissionsschutzstandards des § 5 Abs. 1 BImSchG darstellen, ist im Regelfall davon auszugehen, dass bei ihrer Beachtung keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können, wobei die gebotene planerische Vorsorge zusätzlich zu berücksichtigen ist.

Vor diesem Hintergrund wurden die Immissionsrichtwerte und die sonstigen Regelungen nach TA Lärm für die Beurteilung der anlagenbezogenen Schallimmissionen zugrunde gelegt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (vgl. Tab. 1) sind als Gesamtbelastung aller Gewerbebetriebe an den Immissionsorten einzuhalten.

Tab. 1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Nr. 6.1

| **Gebietscharakter, Nutzung** | **Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden nach TA Lärm Nr. 6.1 in dB(A)** | |
|---|---|---|
| | **tags (6 – 22 Uhr)** | **nachts (22 – 6 Uhr)** |
| Industriegebiete | 70 | 70 |
| Gewerbegebiete | 65 | 50 |
| Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete | 60 | 45 |
| Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete | 55 | 40 |
| Reine Wohngebiete | 50 | 35 |

Eine von den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 TA Lärm abweichende Beurteilung kann aufgrund der Nr. 6.7 TA Lärm erforderlich werden: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienenden Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienende Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.“

Nachfolgend wird der Nachweis geführt, dass die Planung im Hinblick auf die konkret vorliegende Situation und die konkrete Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete verträglich ist. So wird entsprechend der Systematik der TA Lärm – die geräuschimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der Planung anhand der zu erwartenden Gesamtbelastung beurteilt.

Zwischenwerte gem. Nr. 6.7 TA Lärm werden in der nachfolgenden Beurteilung nur insoweit gebildet, wie bereits heute eine gegenseitige Prägung von Wohngebieten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorliegt.

Bei der Bemessung des geeigneten Zwischenwerts ist die konkrete Schutzwürdigkeit des jeweils betroffenen Gebietes unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Die Vorschrift nach Nr. 6.7 Abs. 2 TA Lärm hebt folgende Kriterien ausdrücklich hervor:

- die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits,
- die Ortsüblichkeit eines Geräusches,
- die zeitliche Abfolge der Entstehung der konfligierenden Nutzungen.

Dabei ergibt sich der rechtlich maßgebliche Schutzanspruch aus einem Zusammenspiel der Nrn. 6.1 und 6.7 TA Lärm. Das heißt, dass zunächst der Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 TA Lärm nach der Festsetzung des Baugebietes im Bebauungsplan (§ 30 BauGB) oder - im unbeplanten Innenbereich - nach der konkreten Art der Nutzung in der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 2 BauGB) heranzuziehen ist und dieser Schutzanspruch gegebenenfalls abzusenken ist, wenn dies aufgrund einer bestehenden Gemengelage zu emittierenden Nutzungen nach Nr. 6.7 TA Lärm geboten ist.

Die Bestimmung eines Zwischenwerts kann nach Nr. 6.7 TA Lärm unterbleiben, wenn die Gesamtbelastung schon die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm einhält.

### 6.1.2 Beurteilung der Immissionsorte

Nördlich des Plangebietes liegt nordöstlich der Bahnlinie Wesel – Oberhausen ein zusammenhängendes Wohngebiet. Dieses Wohngebiet wird in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Oberhausen als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Diese Einstufung der städtebaulichen Situation für diesen Siedlungsbereich deckt sich mit der Einstufung, die nach Auskunft der Stadt Oberhausen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau der vorhande-

nen Güterverkehrstrasse („Betuwe-Linie“) für diesen Bereich vorgenommen wurde. Als nächstgelegene und damit maßgebliche Immissionsorte i.S. der TA Lärm ist die Wohnbebauung im Bereich Weierstraße / Dammstraße / Weseler Straße zu sehen.

Südlich des Plangebietes bilden sowohl die nächstgelegenen Wohnhäuser im Eckbereich Erlenstraße bzw. Tannenstraße / Waldteichstraße als auch die Gebäude im Gewerbegebiet entlang der Waldteichstraße maßgebliche Immissionsorte. Die Wohngebäude zwischen der Erlenstraße und der Tannenstraße sind als WA- Gebiet einzustufen, während die als betriebsbezogenes Wohnen einzuordnenden Wohnnutzungen in einzelnen Wohngebäuden im Gewerbegebiet entlang der Waldteichstraße den Schutzanspruch eines GE- Gebietes haben.

Dabei ist es für die Wohnnutzungen zwischen der Erlenstraße und der Tannenstraße auf Grundlage der Nr. 6.7 TA Lärm aufgrund der östlich und westlich daran angrenzenden Gewerbegebiete mit vielfältigen gewerblich/industriellen Nutzungen und der sich daraus ergebenden Gemengelage nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme angemessen, dass dort höhere Geräuschimmissionen als die Immissionsrichtwerte für WA-Nutzung hinzunehmen sind und deshalb Zwischenwerte gebildet werden können. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe besteht hier schon seit Jahrzehnten und prägt die städtebauliche Situation nachhaltig, so dass von einer gewachsenen städtebaulichen Gemengelage gesprochen werden kann und gewerbliche Geräuschimmissionen in der Wohnlage als ortsüblich anzusehen sind. Vor diesem Hintergrund ist es nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde angemessen, für die dem Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorte (Wohngebäude Waldteichstr. 113-115 und Waldteichstraße 105-107) als Zwischenwert den Immissionsrichtwert für Mischgebiete zugrunde zu legen. Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass mit dieser Zwischenwertbildung für die Bestandsbebauung in der bestehenden Situation ein ausreichender Immissionsschutz gewahrt ist.

### 6.1.3 Vorbelastung

Da entsprechend der Systematik der TA Lärm die geräuschimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der Planung anhand der zu erwartenden Gesamtbelastung zu beurteilen ist, ist bei der Emissionskontingentierung die Vorbelastung durch gewerbliche Geräusche zu berücksichtigen. Diese umfasst gemäß DIN 45691 sowohl die auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen („vorhandene Vorbelastung“) als auch die Geräuschimmissionen von geplanten, noch nicht bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Plangebietes („planerische Vorbelastung“).

Im vorliegenden Fall sind insbesondere südlich des Plangebietes vielfältige gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den einzelnen Immissionsorten vorhanden, von denen relevante Geräuschbeiträge ausgehen. Auch von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Werkbahntrasse gehen relevante Geräuschemissionen aus. Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf wird die Werkbahn allerdings ausschließlich im Tageszeitraum betrieben. Darüber hinaus ist die Vorbelastung von den westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen zu berücksichtigen, auch wenn diese derzeit noch teilweise unbebaut sind. Für diese Flächen liegt jedoch Baurecht durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 331A und Nr. 605 vor, sodass die von diesen Flächen zu berücksichtigenden Geräuschemissionen als „planerische Vorbelastung“ im Sinne der DIN 45691 zu verstehen sind.

Nach der TA Lärm (Ziffer 3.2.1) kann eine detaillierte Ermittlung der Vorbelastung unterbleiben, wenn der Pegelbeitrag der zu beurteilenden Anlage den Immissionsrichtwert der TA Lärm am jeweiligen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Daher wird für den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) an allen relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB angesetzt (Irrelevanzkriterium). An den Immissionsorten südlich des Plangebietes wird auch für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB angesetzt.

Da im Nachtzeitraum von der Werkbahntrasse nördlich des Plangebietes keine Geräuschemissionen ausgehen, sind an den Immissionsorten nördlich des Plangebietes im Nachtzeitraum ausschließlich die Geräuschimmissionen, die von dem Bebauungsplangebiet Nr. 605 ausgehen, zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Kontingentierung der Geräuschemissionen vorgenommen. Die sich daraus ergebenden Immissionskontingente können der schalltechnischen Untersuchung zu dem Bebauungsplan Nr. 605 entnommen werden (vgl. Tauw GmbH, 2008). Für den Nachtzeitraum weist diese Untersuchung am Immissionsort Weseler Straße 243 ein Immissionskontingent von 29,0 dB(A) und am Immissionsort Weseler Straße 313 ein Immissionskontingent von 35,0 dB(A) aus. Diese Werte werden als „planerische Vorbelastung“ angesetzt. Auf der sicheren Seite liegend wird das für den Immissionsort Weseler Straße 243 ermittelte Immissionskontingent auch am Immissionsort Weseler Straße 231 angesetzt. An den weiter östlich gelegenen Immissionsorten sind keine relevanten Immissionen von dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 605 zu erwarten, sodass an diesen Immissionsorten im Nachtzeitraum keine Vorbelastung zu berücksichtigen ist.

### 6.1.4 Emissionskontingentierung

Die Emissionskontingente werden so festgelegt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte nach

Nr. 6.1 TA Lärm bzw. die zu bildenden Zwischenwerte nach Nr. 6.1 in Verbindung mit Nr. 6.7 TA Lärm durch die Gesamtbelastung, die sich aus der Vorbelastung der vorhandenen Gewerbebetriebe und der planbedingten Zusatzbelastung ergibt, tagsüber und nachts eingehalten werden.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen GE 1 sowie SO 1 bis SO 11 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK}$ weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Tab. 2: Emissionskontingente in dB(A)

| **Teilflächen** | **$L_{EK}$**, tags | **$L_{EK}$**, nachts |
|---|---|---|
| Teilfläche GE 1 | 67 | 54 |
| Teilfläche SO 1 | 61 | 42 |
| Teilfläche SO 2 | 53 | 35 |
| Teilfläche SO 3 | 59 | 41 |
| Teilfläche SO 4 | 60 | 45 |
| Teilfläche SO 5 | 59 | 49 |
| Teilfläche SO 6 | 59 | 47 |
| Teilfläche SO 7 | 60 | 49 |
| Teilfläche SO 8 | 56 | 50 |
| Teilfläche SO 9 | 54 | 48 |
| Teilfläche SO 10 | 54 | 48 |
| Teilfläche SO 11 | 56 | 49 |

Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt (x = 32349015; y = 5710480) werden für die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektoren A bis P liegenden Immissionsorte die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{(EK,\ zus)}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt, so dass in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{(EK)}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{(EK)} + L_{(EK,\ zus)}$ ersetzt werden darf.

Tab. 3: Zusatzkontingente in dB(A)

| **Sektor** | **Anfang** | **Ende** | **$EK_{zus}$**, tags | **$EK_{zus}$**, nachts |
|---|---|---|---|---|
| A | 315,0 | 336,0 | 5 | 4 |
| B | 336,0 | 7,7 | 2 | 2 |

| Sektor | Anfang | Ende | EK $_{zus,}$ tags | EK $_{zus,}$ nachts |
|---|---|---|---|---|
| C | 7,7 | 44,2 | 0 | 0 |
| D | 44,2 | 62,2 | 0 | 1 |
| E | 62,2 | 68,3 | 0 | 2 |
| F | 68,3 | 75,0 | 1 | 3 |
| G | 75,0 | 89,0 | 0 | 4 |
| H | 89,0 | 105,0 | 0 | 3 |
| I | 105,0 | 135,0 | 5 | 3 |
| J | 135,0 | 145,0 | 4 | 4 |
| K | 145,0 | 149,1 | 2 | 3 |
| L | 149,1 | 167,0 | 2 | 4 |
| M | 167,0 | 185,0 | 0 | 0 |
| N | 185,0 | 201,9 | 4 | 4 |
| O | 201,9 | 241,0 | 3 | 1 |
| P | 241,0 | 315,0 | 4 | 0 |

Im Rahmen des Nachweises im Genehmigungsverfahren, dass die Geräuschkontingente und damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, ist auch zu klären und festzulegen, ob und welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich und im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen sind.

## 6.2 Verkehrsbedingte Geräuschimmissionen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den geplanten Neubau einer Verkehrstrasse von der Anschlussstelle Oberhausen-Holten auf der östlichen Seite der A3 bis zur südwestlichen Grenze des Plangebietes an der Waldteichstraße. Eine weitere Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Verkehrsstraßennetz ist nicht vorgesehen. Die neue Verkehrstrasse wird durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 735 „Erschließung Waldteich / Weierheide“ planungsrechtlich gesichert. Über die neue Verkehrsführung werden sämtliche Quell- und Zielverkehre den geplanten Logistikstandort erreichen, so dass sie aus dem bestehenden Hauptstraßennetz herausgehalten werden.

Vor diesem Hintergrund werden die mit der Planung verbundenen verkehrsbedingten Geräuschimmissionen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 735 abgehandelt.

## 6.3 Luftschadstoffimmissionen

Die Auswirkungen der Planung auf die Luftschadstoffbelastung im Umfeld des Plangebietes waren ebenfalls Untersuchungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dazu wurden die luftschadstofftechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erschließung, für die der Bebauungsplan 735 aufgestellt wird, untersucht und bewertet.[9]

Die zu erwartenden planbedingten Luftschadstoffimmissionen resultieren im Wesentlichen aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des geplanten Logistikzentrums. Deshalb war zu prüfen, ob durch die Planung die Konzentration der verkehrsbedingten Luftschadstoffe $NO_2$, $PM_{10}$ und $PM_{2,5}$ (Stickoxide und Feinstaub) im Untersuchungsbereich kritische Werte annimmt. Die Bewertung der Immissionen erfolgt nach den Vorgaben der 39. BImSchV, die Immissionsgrenzwerte für die betrachteten Luftschadstoffe definiert.

Das vorhandene sowie das planbedingt zu erwartende Verkehrsaufkommen im Straßennetz wurden aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung übernommen. Die Daten zur Hintergrundbelastung für die Umgebung in Oberhausen wurden vom LANUV zur Verfügung gestellt. Dabei bestand die Schwierigkeit, dass dem LANUV keine Informationen zur lokalen Vorbelastung durch Industrieanlagen vorlagen, sodass eine abschließende vollständige Bewertung der Luftschadstoffbelastung nicht möglich war.

Die Berechnung der Luftschadstoffbelastung wurde nach dem dafür einschlägigen mikroskaligen Ausbreitungsmodell MISKAM für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe im Untersuchungsbereich für den Prognose-Null- und Planfall berechnet.

Die Untersuchung kommt hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen von öffentlichen Straßen zu folgenden Ergebnissen:

- Für $PM_{10}$ wird der Grenzwert für das Jahresmittel (40 µg/m³) im Untersuchungsbereich nicht erreicht.

- Lediglich im Fahrbahnbereich der Autobahn A 3 werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für $NO_2$, und $PM_{2,5}$ im Jahresmittel erreicht oder überschritten. Für $PM_{10}$ werden dort im Jahresmittel mehr als 28 µg/m³ erreicht, so dass zu erwarten ist, dass dort häufiger als 35 mal im Jahr ein Tagesmittelwert von 50 µg/m³ erreicht wird.

[9] Vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Luftschadstofftechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und Nr. 735 in Oberhausen, Januar 2018

- Abseits der A 3 im Bereich der Wohnnutzungen liegen die Schadstoffkonzentrationen um teilweise mehr als 10 oder 15 µg/m³ unter den Immissionsgrenzwerten.

- Auch die Kurzzeitbelastungen für $NO_2$, und $PM_{10}$ liegen unter den zulässigen Obergrenzen.

- Durch die planbedingte Verkehrsverlagerung kommt es an der Weißensteinstraße zu einer deutlichen Entlastung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen. Die zusätzlichen Luftschadstoffbelastungen im Bereich der Königstraße fallen sind sehr gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bündelung von Verkehrswegen im Verlauf der Trasse der A3 durch den Neubau der Umgehungsstraße zu einer Entlastung der Wohnbereiche führt. Kritische Schadstoffkonzentrationen sind nicht zu erwarten.

## 7. Weitere Umweltbelange

Die im Aufstellungsverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht ist hierbei als gesonderter Teil der Begründung anzusehen und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt, auf Fläche und Flächenverbrauch, Boden, Wasser und Klima, auf die Landschaft (Landschaftsbild), auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, sowie für Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet. Dabei ergeben sich erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter / Umweltbelange Landschaft (Landschaftsbild) und Klima einschließlich ihrer im vorliegenden Fall engen Verflechtung mit dem Schutzgutaspekt „Wohlbefinden des Menschen“. Für die übrigen Umweltschutzgüter werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingestuft.

## 7.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

**Landschaftsbild**

In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass sich die bisherige durchschnittliche Landschaftsbildqualität des Plangebietes als Brachfläche sich infolge der Vielfalts- und Naturnäheverluste deutlich verringert und die charakteristischen visuellen Merkmale verloren gehen (Verlust der bisherigen Eigenart). Wegen des zu erwartenden massiven Gesamteindruckes des Gebäudekomplexes, der zulässigen Bauhöhe von bis zu 41 m auf der gesamten Fläche des geplanten Sondergebietes sowie der kaum vorhandenen Möglichkeiten zur optischen Einbindung in das Umfeld ist von umwelterheblichen visuellen Auswirkungen auszugehen.

Der Umweltbericht kommt zu der Einschätzung, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Vgl. Kap. 5.8) zu einer Auflockerung und Eingrünung der Bebauung und Stellplatzanlagen beitragen können, wobei die Wirkung diese Elemente aufgrund der Flächengröße und großvolumigen Baukörper stark limitiert sein wird.

**Natur auf Zeit**

Nach dem Landesnaturschutzgesetz gilt die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung nicht als Eingriff. Mit dieser Möglichkeit „Natur-auf-Zeit“ zu schaffen, soll ein Anreiz gesetzt werden, nicht mehr genutzte Flächen „der Natur zu überlassen“, ohne befürchten zu müssen, dass bei späterer Wiederbebauung die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt.

Die „Natur auf Zeit“-Regelung ist für die Bauleitplanung zwar keine unmittelbar zu beachtende Rechtsvorschrift, aber im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und als „aktueller Gewichtungshinweis“ einzustufen. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unterliegt der gemeindlichen Planungshoheit und der Abwägung des Rates.

Die kontinuierliche bauliche und verkehrliche Nutzung des Plangebietes in der Vergangenheit geht u. a. aus historischen Karten und Luftbilder hervor. Aufgrund der Vorbelastungen und überwiegend mittleren bis geringen Bedeutung der betroffenen Umweltbelange und Schutzgüter sind keine Kriterien erkennbar, die gegen eine vollumfängliche Anwendung der „Natur-auf-Zeit“-Regelung für die Beeinträchtigungen des abiotischen und biotischen Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes

sprechen. Damit stellt die Realisierung des Bebauungsplans keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

## 7.2 Artenschutz

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 642 geplante Folgenutzung des Waldteichgeländes dient der städtebaulich gewünschten Reaktivierung der Brachfläche als Logistikstandort. Vorhabenbedingt sind damit allerdings artenschutzrechtlich Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Lebensräumen) zu erwarten, die insbesondere den direkten Verlust einer überregional bedeutsamen Population von ca. 9.000 Kreuzkröten betreffen. Auch verschiedene bodenbrütende Offenland-Vogelarten sind von dem Vorhaben durch den Verlust ihrer Lebensräume betroffen.[10]

Zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände sind im Rahmen sogenannter CEF-Maßnahmen bereits vor dem tatsächlichen Eingriff funktionsfähige und ausreichend große Ersatzlebensräume bereit zu stellen und planungsrechtlich dauerhaft zu sichern. Da nahezu die gesamte Vorhabensfläche von ca. 36,5 ha Habitatfunktionen für die Kreuzkröte erfüllt, erweist sich die Ausweisung eines Ersatzlebensraumes, der eine ähnliche Flächenausdehnung und ähnliche Standortverhältnisse aufweist und nach Möglichkeit im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet liegen sollte, als nicht realisierbar.

Alternativ wird daher ein Flächen-und Maßnahmenkonzept verfolgt, bei dem die zu ersetzenden Artenschutzfunktionen auf mehrere, räumlich voneinander getrennte Teilflächen verteilt werden.

Dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Sicherungsbauwerk, das bereits bergrechtlich genehmigt ist und gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird, sowie der östlich des Plangebietes liegenden Bahnbrache Sterkrade kommen dabei zukünftig eine zentrale Bedeutung als Ersatzhabitate sowohl für die Kreuzkröten als auch für die bodenbrütenden Offenlandarten zu. Weitere, jeweils deutlich kleinere Ersatzlebensräume sind auf dem Werkstattgelände unmittelbar nördlich des Plangebietes sowie auf zwei Brachflächen in Oberhausen-Vondern (ehem. Böllhoffgelände und Brache Vondern) vorgesehen, die mit einer Entfernung von ca. 7 km vom Plangebiet nicht im näheren Umfeld liegen.

[10] Vgl. Ökoplan Kordges: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 642 Weierstraße / Waldteichstraße in Oberhausen; Hattingen, Dezember 2017

Da das Sicherungsbauwerk erst nach seiner Fertigstellung in einigen Jahren als Ersatzhabitat zur Verfügung stehen wird, werden die Kreuzkröten bis zu diesem Zeitpunkt in temporäre Ersatzhabitate auf dem RAG-Gelände der ehemaligen Zeche Sterkrade östlich des Plangebietes umgesiedelt.

Vor diesem Hintergrund basiert das Maßnahmenkonzept für den Artenschutz auf unterschiedlichen Ansätzen:

a) **Kurzfristige Bereitstellung von Ersatzhabitaten**, die planungsrechtlich **dauerhaft gesichert** sind und im Winter/Frühjahr 2018 mittels gezielter Maßnahmen als Lebensräume für Kreuzkröten und bodenbrütende Offenlandarten hergerichtet werden. Dabei handelt es sich um die Flächen:

- Bahnbrache Sterkrade (ca. 5,0 ha)
- Böllhoffffläche in Oberhausen-Vondern (ca. 1,5 ha)
- Brache Vondern in Oberhausen-Vondern (ca. 3,5 ha)
- Teilfläche B des Werkstattgeländes ( ca. 0,9 ha)

b) **Kurzfristige Bereitstellung temporärer Ersatzhabitate,** die teilweise bereits hergerichtet worden sind, teilweise im Winter/Frühjahr 2018 mittels gezielter Maßnahmen als Lebensräume für Kreuzkröten (Brache Zeche Strekrade)[11] und bodenbrütende Offenlandarten (Werkstattgelände) noch hergerichtet werden. Dabei handelt es sich um die Flächen:

- Brache der ehem. Zeche Sterkrade (ca. 6,0 ha)
- Teilfläche C des Werkstattgeländes ( ca. 1,8 ha)

c) **Mittelfristige Bereitstellung von Ersatzhabitaten**, die planungsrechtlich **dauerhaft gesichert** sind und nach ihrer Fertigstellung als Lebensräume für Kreuzkröten und bodenbrütende Offenlandarten zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich um die Fläche des Umlagerungsbauwerks (ca. 9,5 ha)

Alle Maßnahmenflächen werden aufgrund ihrer Standortbedingungen den qualitativen Anforderungen an geeignete Ersatzhabitate sowohl bezüglich der betroffenen Vogelarten als auch der Kreuzkröten in vollem Umfang gerecht. Zumal der Erfolg der Maßnahmen durch ein fachgutachterliches Monitoring in Verbindung mit einer Erfolgskontrolle gesichert wird, so dass ggf. ein zeitnahes Nachsteuern der Maßnahme erfolgen kann.

[11] Nach Abschluss der habitatoptimierenden Maßnahmen kann die Brachfläche Zeche Sterkrade noch für die Aufnahme weiterer Kreuzkröten genutzt werden, wo deren Teilpopulation bis zur Fertigstellung des Umlagerungsbauwerkes in einem guten Erhaltungszustand zu sichern ist. Anschließend erfolgt eine Rückumsiedlung der Tiere.

Es besteht eine hinreichende Prognosesicherheit, wonach sich sowohl auf der Böllhoffläche, der Brache Vondern, der Bahnbrache Sterkrade als auch auf dem Umlagerungsbauwerk vitale Teilpopulationen der Kreuzkröte etablieren werden, denen möglicherweise auch ein guter Erhaltungszustand zuzusprechen sein wird. Allerdings bleibt der Flächenumfang der Maßnahmenflächen von kurzfristig ca. 18,7 ha und mittelfristig bis 20,4 ha deutlich unter dem gesetzlich geforderten Flächenbedarf für CEF-Maßnahmen[12].

Grundsätzlich bestätigen sich in diesem Fall die von verschiedenen Autoren beschriebenen Schwierigkeiten, die sich bei der Vermeidung von Verbotstatbeständen mittels Umsiedlungsmaßnahmen ergeben. Während das Tötungsverbot, wie auch im vorliegenden Fall durch die bereits erfolgte Absammlung der ca. 9.000 Kreuzkröten im Plangebiet, mit einem gewissen Aufwand abgewendet werden kann, erweist sich gerade für Pionierarten wie die Kreuzkröte die langfristige Sicherung des Erhaltungszustandes als problematisch.

In diesem Zusammenhang ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Pionierart wie die Kreuzkröte, die auf vegetationsarmen, offenen und an Rohböden reichen Industriebrachen vorkommt, im Rahmen der natürlichen Sukzession auf diesen Flächen einem hohen Risiko der Verdrängung unterliegt. Die Kreuzkrötenpopulation hat in den letzten Jahren daher von den auf der Fläche durchgeführten Pflegemaßnahmen maßgeblich profitiert und ohne die sich die sehr hohe Individuenzahl auf der Fläche nicht entwickelt hätte. Wenn die Fläche sich selbst überlassen bliebe, würden sich durch die einsetzende natürliche Sukzession die Lebensbedingungen für die Kreuzkröte verschlechtern, mit der Folge, dass die Individuenzahl der Population sich allmählich verringern und die Tiere sich aus der Fläche zurückziehen würden.

Darüber hinaus stärken die geplanten Maßnahmenflächen im Nahbereich des Plangebietes Weierheide und in 7 km Entfernung im Bereich Oberhausen-Vondern das Verbundsystem von Offenlandflächen im Stadtgebiet. Sie bilden einen Teil des von Gutachtern und Naturschützern gemeinsam konzipierten stadtweiten Verbundsystems für die Kreuzkröte, zu deren Ergänzung noch Flächen der Bahnbrachen, weitere Industriebrachen und die neuen Bachläufe u.a. (Läppkes-Mühlenbach und Alsbach im Bereich der ehemaligen Zeche Sterkrade) beitragen werden.

Vor diesem Hintergrund wird eine verbindliche Regelung zur Umsetzung der erforderlichen Artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgen.

---

[12] Allgemein wird ein Flächenansatz (Eingriffsfläche / Ausgleichsfläche) von 1:1 bzw. gleichgroß oder größer gefordert.

## 7.3 Boden / Altlasten

Im Rahmen des aufgrund der bergbaulichen Vornutzung des Plangebietes durchgeführten bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahrens wurden in mehreren aufeinander abgestimmten Untersuchungsschritten umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden im Westen des Plangebietes Auffüllungsmächtigkeiten zwischen zwei und vier Metern, im mittleren Teil zwischen einem und zwei Metern und im Osten zwischen zwei und vier Metern festgestellt. Entsprechend den festgestellten Aufweichungen des anstehenden Untergrundes (Schmelzwassersande, Geschiebelehm) ist ein tragfähiger Baugrund häufig erst ca. 1 m unter der Auffüllungsbasis zu erwarten, so dass flächendeckend Maßnahmen zur Baugrundaufbereitung erforderlich sind (s. Ausführungen zum Baureifmachungskonzept weiter unten).

Im Osten der Fläche liegen großflächige starke Bodenbelastungen vor. Die Belastungen konzentrieren sich zumeist auf die Auffüllung, nach Süden wurde aber bereichsweise auch eine Kontamination des anstehenden Untergrundes ermittelt. Belastungsschwerpunkt sind die Anlagen der ehemaligen Teerverwertung/Teerdestillation im Nordosten des Plangebietes. Hier wurde im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens eine Versiegelung in Form eines Sicherungsbauwerks geplant. Die Gestaltungs- und Rekultivierungsplanung für das Sicherungsbauwerk wurde im März 2017 durch die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie gemäß Bundesberggesetz genehmigt und wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die außerhalb des geplanten Landschaftsbauwerks angetroffenen punktuellen Bodenverunreinigungen im Plangebiet wurden im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens ausgehoben. Mit der Entlassung der Fläche aus der Bergaufsicht gehen von den für den geplanten Logistikstandort vorgesehenen Flächen keine Gefährdungen für die derzeitige Nutzung als Brachfläche aus. Für eine noch nicht aus der Bergaufsicht entlassene Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes findet die Sanierung der angetroffenen punktuellen Bodenverunreinigungen („Hot-Spot-Sanierung“) im Januar 2018 statt. Diese Teilfläche wird nach erfolgter Sanierung voraussichtlich bis Ende März 2018 aus der Bergaufsicht entlassen.

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich-industriellen bzw. bergbaulichen Nutzung besteht aber der grundsätzliche Verdacht, dass mit Blick auf die geplante Nutzung schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen. Vorsorglich wird der gesamte Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Um den ordnungsgemäßen Umgang mit Aushubmassen zu gewährleisten, ist die fachgutachterliche Überwachung sämtlicher Erdarbeiten erforderlich. Über die Arbeiten ist eine Do-

kumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubmassen sind - soweit erforderlich - einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Um im Rahmen der erforderlichen Baugrundaufbereitung den Umgang mit den Auffüllungsmaterialien, die möglicherweise punktuell bislang unbekannte Belastungen enthalten, verbindlich zu regeln, wurde ein Baureifmachungskonzept erstellt, welches mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen abgestimmt wurde.[13]

Im Baureifmachungskonzept wird nach Auswertung der durchgeführten Geländeuntersuchungen festgestellt, dass innerhalb der teilweise sehr locker gelagerten ca. 1 bis 3,50 m mächtigen Anschüttungen oberhalb des Geschiebelehms, in denen sich auch Bauschutt und Altfundamente befinden, eine Bodenverbesserung bis in eine Tiefe von 33,50 m ü. NHN erforderlich ist, um einen für flach gegründete Gebäude tragfähigen Untergrund herzurichten. Hierzu wird der Untergrund bis zu einer Höhe von 33,50 m ü. NHN ausgekoffert und von Fundamentresten befreit. Die Bauschutt- und Fundamentreste werden gebrochen (Größtkorn 56 mm) und wieder eingebaut. Belastete Materialien werden separiert und entsorgt, bzw. zur Einlagerung in das Umlagerungsbauwerk bereitgestellt.

Nach der Herrichtung des Untergrundes erfolgt die Auffüllung des Geländes bis zu einem Übergabeniveau von 36,60 m ü. NHN. Für dieses Vorhaben wird ein Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oberhausen gestellt. Darin werden auch die wasserwirtschaftlich zulässigen Materialien für die Auffüllung festgelegt.

## 7.4 Grundwasser

Zur Beurteilung des Gefährdungspfades Grundwasser wurden im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens eine Vielzahl von Grundwassermessstellen errichtet, die fortan auf der Basis eines Grundwassermonitoringkonzeptes regelmäßig untersucht werden. Im Zuge des Grundwassermonitorings wurden bislang in allen drei im Plangebiet vorhandenen Grundwasserhorizonten PAK-Belastungen nachgewiesen. Diese konzentrieren sich auf den östlichen Teil der ehemals bergbaulich genutzten Fläche sowie auf den äußersten Nordwesten des Plangebietes.

Die entsprechende Grundwasserüberwachung wird zunächst unter Bergaufsicht verbleiben und im Rahmen des Monitorings weiter beobachtet. Es ist derzeit nicht ab-

[13] Vgl. HYDR.O Geologen und Ingenieure: Baureifmachungskonzept Phase 1 – Projektfläche Lager Waldteich in Oberhausen –, Aachen, 17.08.2017

sehbar, ob sich daraus das Erfordernis umfangreicher Grundwassersanierungsmaßnahmen ergibt.

## 7.5 Klima

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Als fachliche Grundlage wurde dazu ein stadtklimatischer Fachbeitrag zu den Auswirkungen der Planung durch den RVR erarbeitet.

Das Plangebiet weist eine hohe bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung auf. Die voraussichtliche Gebäudeanordnung für das Warenverteilzentrum in Kombination mit der Gebäudehöhe und -masse wird eine deutliche Barriere für den Kaltluftabfluss darstellen. Dadurch wird der Kaltluftmassentransport in die südlich der Waldteichstraße angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie die dort angesiedelten wohnlich genutzten Bereiche an der Erlen-, Tannen-, Kiebitz- und Weißensteinstraße vermutlich stark eingeschränkt oder gar unterbunden. Zudem werden die hohen, massigen Baukörper einen deutlichen Einfluss auf das lokale Windfeld insgesamt haben, was sich in einer reduzierten Windgeschwindigkeit und schlechteren Durchlüftungssituation äußern kann. Das Planvorhaben führt somit nicht nur zu einer deutlichen Veränderung der klimatischen Eigenschaften der Planfläche selbst, sondern wirkt sich zudem negativ auf das Lokalklima in dem bereits unter heutigen Bedingungen klimatisch belasteten Umfeld aus.

Die negativen klimaökologischen Auswirkungen der Planung werden in gewissem Maße vermindert durch die Verschattung versiegelter Verkehrsflächen mittels Baumpflanzungen und durch die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen, die im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 4.2). Da sich dadurch die nachteiligen klimaökologischen Auswirkungen auf der betroffenen Fläche aber voraussichtlich nicht signifikant mindern lassen, werden die Auswirkungen als umwelterheblich eingestuft.

## 7.6 Planerische Abwägung

Den planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter Landschaftsbild und Klima ist die mit der Planung verbundene Wiedernutzbarmachung einer ca. 30 ha großen Brachfläche gegenüberzustellen. Damit wird die Planung insbesondere der im Baugesetzbuch im § 1a Abs. 2 formulierten Vorschrift mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei insbesondere Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, gerecht. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen in einem

hoch verdichteten städtischen Ballungsraum und damit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Oberhausen. Diesen Belangen räumt die Stadt Oberhausen in der Abwägung ein besonderes Gewicht ein.

# 8. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

## 8.1 Technische Infrastruktur

Auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlichen Belange eingegangenen Stellungnahmen der Netzbetreiber der Technischen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen kann.

## 8.2 Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Parallel zur A 3 verläuft ein Mischwasserkanal der Stadt Oberhausen mit einem Durchmesser von DN 1400 mit Fließrichtung Norden bis zur Brücke der A 3, die hier unterquert wird. Das Schmutzwasser der SO-Flächen wird direkt in den Mischwassersammler DN 1400 der Stadt Oberhausen eingeleitet. Der Anschluss bedarf der Abstimmung mit den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen -WBO- und der Genehmigung der Stadt Oberhausen.

Unmittelbar westlich der A 3 befindet sich das Pumpwerk Oberhausen – Handbach der Emschergenossenschaft (EG). Im Zuge des Umbaus des Handbachs durch die EG sind eine Regenklärung und ein Regenrückhaltebecken geplant. Das im Plangebiet anfallende vorgereinigte Niederschlagswasser kann nach Angaben der Emschergenossenschaft unterhalb des zukünftigen Rückhaltebeckens in den Handbach gedrosselt eingeleitet werden. Der Einleitungspunkt ist mit der Emschergenossenschaft abzustimmen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in das Gewässer ist eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen zu beantragen. Dazu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf den Flächen des geplanten Warenverteilzentrums, die ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück bilden, einzurichten und zu betreiben (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

# 9. Sonstige Belange

## 9.1 Bergbau

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei der Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9.2 Kampfmittel

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Oberhausen oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9.3 Richtfunktrassen

Über den westlichen Teil des Plangebietes verlaufen mehrere Richtfunkverbindungen von verschiedenen Mobilfunknetzbetreibern. Sollte es vor dem Hintergrund der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen auf den SO-Flächen durch die Errichtung von höheren Gebäuden zu Beeinträchtigungen von Richtfunkverbindungen kommen, so wird eine geeignete technische Lösung zur Vermeidung bzw. Kompensation solcher Beeinträchtigungen (bspw. Versetzen von Sendemasten) mit den jeweiligen Richtfunktrassenbetreibern abgestimmt und vertraglich geregelt.

## 9.4 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollen bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen die bauausführenden Firmen auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW hingewiesen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 10. Flächenbilanz

| **Gesamtfläche** | **393.230 m²** | **100 %** |
|---|---|---|
| davon: | | |
| Sondergebiet SO<br>davon: 243.300 m² überbaubare Fläche und 18.950 m² mit Pflanzbindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern etc. | 279.030 m² | 71,0 % |
| GE-Gebiet<br>davon: 5.960 m² überbaubare Fläche | 7.370 m² | 1,9 % |
| öffentliche Grünflächen (Verbindungskorridor) | 10.310 m² | 2,6 % |
| öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg | 1.520 m² | 0,4 % |
| private Grünfläche (Landschaftsbauwerk) in nachrichtlicher Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB<br>davon: 91.600 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Fläche für Aufschüttungen | 95.000 m² | 24,1 % |

## 11. Kosten

Das Vorhaben wird im Wesentlichen auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Der Stadt Oberhausen entstehen Kosten durch Ablösung von Grundstücken in Höhe von rund 150.000 €. Die Kostenaufteilung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dortmund, 26. Januar 2018

Die Begründung vom 26.01.2018 wurde um die in rot vorgenommenen Eintragungen fortgeschrieben.

Dortmund, 04. September 2018

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 0 - 🖷 (0231) 55 71 14 99
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de

## Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan Nr. 642

- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und Nr. 735 in Oberhausen, Dezember 2017
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und Nr. 735 in Oberhausen, Bochum, Januar 2018
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Luftschadstofftechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und Nr. 735 in Oberhausen, Januar 2018
- HYDR.O Geologen und Ingenieure: Baureifmachungskonzept Phase 1 – Projektfläche Lager Waldteich in Oberhausen –, Aachen, 17.08.2017
- Ökoplan Kordges: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 642 Weierstraße / Waldteichstraße in Oberhausen; Hattingen, Dezember 2017
- Regionalverband Ruhr – Referat Geoinformation und Raumbeobachtung: Stadtklimatisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 642 und 735 der Stadt Oberhausen, Essen, Dezember 2017

Diese dem Bebauungsplan Nr. 642 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 04.09.2018 ist vom Rat der Stadt am 24.09.2018 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

**Gesetzliche Grundlage:**
**§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)**

Oberhausen, 25. SEP. 2018
Der Oberbürgermeister

Schranz

Stadt Oberhausen 1