

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 733
- Am Förderturm / Alleestraße -

der Stadt Oberhausen

Gemarkung Oberhausen

Flur 39

in der Fassung der Fortschreibung vom 23.07.2020

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines.....	4
1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
2	Planungsanlass und Ziele	4
3	Bestandssituation	6
4	Planverfahren, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
B	Planerische Grundlagen	9
1	Ziele der Raumordnung / verbindliche Bauleitplanung	9
2	Stadtentwicklung.....	12
3	Landschaftsplan.....	13
4	Bebauungspläne	13
C	Bebauungsplankonzept.....	15
1	Städtebauliches Konzept	15
2	Art der baulichen Nutzung.....	16
3	Maß der baulichen Nutzung	20
4	Höhe baulicher Anlagen.....	21
5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
6	Grünfläche	22
7	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	22
8	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
9	Örtliche Bauvorschriften.....	23
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	23
D	Umweltbelange.....	24
1	Umweltbericht	24
2	Lärmschutz	24
3	Artenschutzprüfung.....	25
E	Ordnung des Grund und Bodens.....	25
F	Kosten	25
G	Kennzeichnung und Hinweise	26
1	Kennzeichnung	26
2	Hinweise	26
H	Flächenbilanz	27
I	Umweltbericht	28
1	Einleitung	28
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	31

3 Wechselwirkungen.....	44
4 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen.....	44
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
7 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung.....	46
8 Monitoring	46
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
10 Quellenverzeichnis.....	47

A Allgemeines

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße - liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 39, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Alleestraße, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 93, 90 und 94, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 94, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 93, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 178, dieser Grenze folgend bis zu einer 28 m östlich der östlichen Seite der Turnhalle parallel verlaufenden Linie, Parallele 28 m östlich der östlichen Seite der Turnhalle bis zur Straße Am Förderturm, südliche Seite der Straße Am Förderturm, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 185 und Nr. 199, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 206, 208, 212 und 213, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 212, südöstliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 33, südöstliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 91.

Teilflächen des städtischen Flurstücks Nr. 131 an der Straße Am Förderturm liegen im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das von einem Modellauto-Verein gemietete Vereinsgelände und um einen Bolzplatz. Die übrigen Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der ansässigen, großflächigen Firma.

2 Planungsanlass und Ziele

Der seit Jahrzehnten am Standort ansässige Stahlhandelsbetrieb ist aufgrund der dynamischen Entwicklung im Stahlsektor mit seinen oft negativen Auswirkungen im deutschen Binnenmarkt gezwungen, seinen Betrieb an die Anforderungen des Marktes anzupassen. Innerhalb der Firma wurde die Aufgabe des Standortes in Oberhausen und seine Verlagerung an einen Standort mit besseren Verkehrsanbindungen und insbesondere einer besseren Flächenverfügbarkeit diskutiert. Die ansässige Firma hat sich zum Verbleib und zur Entwicklung des Standortes Oberhausen entschieden. Zur Standortsicherung und Entwicklung wurde ein neues Werkskonzept erarbeitet und eine neue Betriebszufahrt von der Straße Am Förderturm im Norden angelegt. Die Betriebsanlagen des Stahlhandelsbetriebes befinden sich in einer Gemengelage mit angrenzender Wohnnutzung im Süden an der Alleestraße, die bei der neuen Betriebskonzeption besondere Berücksichtigung fand. Die Entwicklung des Unternehmens macht nun die Erweiterung des Betriebsgeländes zur Errichtung weiterer Hallen notwendig. Darüber hinaus steht auf dem Betriebsgelände eine bisher nicht genutzte Fläche im Nordosten zur Verfügung, die potenziell zur Errichtung eines weiteren Betriebsgebäudes vorgesehen ist.

Zur Erweiterung des Betriebsgeländes sollen zwei an den Betrieb angrenzende Flächen südlich der Straße Am Förderturm genutzt werden. Dies sind eine als Modellauto-Rennbahn genutzte Fläche sowie ein Bolzplatz und weitere unbebaute Flächen südlich der Straße Am Förderturm. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 A als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die geplante Vergrößerung des Gewerbegebietes ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die Gemeinbedarfsflächen nicht im festgesetzten Umfang genutzt werden. Der Standort des Bolzplatzes soll im räumlichen Umfeld verlagert werden. Für die ebenfalls zu verlagernde Modellauto-Rennbahn ist ein geeigneter Standort im Stadtgebiet zu finden.

Die Ausdehnung des Gewerbegebietes in diesem Bereich kann mit Hilfe des Bebauungsplanes so gestaltet werden, dass die Verträglichkeit mit allen umgebenden Nutzungen gewährleistet werden kann. Hierbei ist auch die nächstgelegene Wohnbebauung zu berücksichtigen. Zum Erhalt eines positiven Erscheinungsbildes wurden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hauptplanungsziel ist der langfristige Erhalt des Betriebes und damit der Arbeitsplätze in Oberhausen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 733 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Sicherstellung des bestehenden Betriebes und der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten,
- Regelungen zur Verträglichkeit der geplanten mit den vorhandenen Nutzungen,
- Festsetzung von gestalterischen Maßgaben für Werbeanlagen,
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeiten für das Gewerbegebiet,
- Regelungen der Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbeflächen, insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen, Spielhallen und andere unverträgliche Nutzungen,
- Regelungen zu Pflanzgeboten zur gestalterischen Einbindung des Betriebes.

Als weiteres Ziel soll der im Bebauungsplangebiet liegende Teil der entlang der Straße Am Förderturm vorhandenen schützenswerten Allee durch den Bebauungsplan langfristig gesichert werden.

Die Standortsicherung des Unternehmens und die Umnutzung der Flächen für den Gemeinbedarf erfordern eine Überplanung und Neuordnung des Bereichs. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 ist erforderlich, um die bisherigen Ziele der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B (siehe Kapitel B.5) für die geplante bauliche Entwicklung zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen der Optimierung einer vorhandenen städtebaulichen Gemengelage zur Standortsicherung des Betriebs im Sinne des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung. In dem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i. S. v. § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig, dazu gehören grundsätzlich auch Betriebe des sog. produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept beschränkt sich insoweit jedoch nicht allein auf die Entwicklung des Gewerbegebietes. Es zielt, um dem Verbesserungsgebot Rechnung zu tragen, zugleich darauf ab, auch die an den Betrieb angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen und insgesamt in dem betroffenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Lärmbelastung für die an den Betrieb angrenzende Wohnbebauung in der bestehenden Gemengelage wird langfristig verbessert, womit dem Optimierungsgebot Rechnung getragen wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 733 wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft (hier Erhalt und Entwicklung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes) unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung) sowie der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (hier das Stadtentwicklungskonzept STEK 2020) Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der derzeit ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen. Die Stahlhandelsfirma plant den Erwerb der städtischen Grundstücke (heutige Modellauto-Rennbahn und heutiger Bolzplatz mit angrenzender Brachfläche).

In städtischem Besitz verbleiben soll ein drei Meter breiter Streifen südlich der Straße Am Förderturm, in dem sich die Alleebäume entlang der Straße Am Förderturm befinden (siehe auch Kapitel C.6).

Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 610

Für einen Großteil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 733 wurde am 11.02.2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 610 gefasst und am 01.04.2008 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 610 sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Da der alte Aufstellungsbeschluss schon mehrere Jahre zurückliegt, wurde der Planungswille durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 733 zur Rechtssicherheit erneut dokumentiert. Das Verfahren wird nicht mehr nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren), sondern im sogenannten Normalverfahren (mit Bürgerbeteiligung) durchgeführt. Das Plangebiet wird darüber hinaus um weitere Flächen erweitert.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 610 – Am Förderturm / Alleestraße – (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB) wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 733 am 19.12.2016 aufgehoben und am 16.01.2017 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekannt gemacht.

3 Bestandssituation

Plangebiet

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 handelt es sich im Wesentlichen um die Fläche der ansässigen Firma. Diese betreibt am Oberhausener Standort den Handel mit Stahlteilen, der die Lagerung, Zurichtung und Konfektionierung der Stahlteile beinhaltet.

Die Betriebsanlagen der Firma wurden ursprünglich über die Alleestraße von Süden erschlossen. Hier erfolgen die Anlieferung und der Versand des Stahlhandels. Es befinden sich hier Stellplatzanlagen für Pkw und Lkw. Neben einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude in diesem Bereich befinden sich nördlich und östlich die Werksanlagen in der Form von Stahlhallenbauten mit einer Breite der jeweiligen Hallenschiffe von 27 bis 33 m, einer Traufhöhe von ca. 11 m, einer Firsthöhe von ca. 13 m und einer Länge zwischen ca. 120 m und 220 m.

Östlich des derzeitigen Gebäudebestands wurde im Jahr 2011 eine neue Betriebszufahrt von Norden angelegt sowie eine Stellplatzanlage für Pkw und Lkw. Diese Erschließungsmaßnahmen dienen einer weitgehenden Entlastung der Betriebszufahrt auf der Südseite von der Alleestraße aus. Die LKW-Zufahrt erfolgt zukünftig allein über die Ringschließung und die Straße Am Förderturm. Die Zufahrt an der Alleestraße steht dann als reine Pkw-Zufahrt zur Verfügung. Diese Maßnahme soll durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma langfristig verbindlich gesichert werden.

Das gesamte Betriebsgelände ist durch eine Zaunanlage gesichert.

Zwischen dem heutigen Betriebsgelände und der Straße Am Förderturm liegt von West nach Ost das Vereinsgelände des Modellauto-Vereins mit mehreren Gebäuden, einer versiegelten

Rennstrecke für ferngesteuerte Fahrzeuge und gartenähnlichen Freiflächen, ein von Bäumen und Sträuchern umgebener Bolzplatz und eine mit Bäumen bestandene Brachfläche. Diese grenzt unmittelbar an die Ringstraße an.

Südlich der Ringstraße liegt die schon erwähnte neue Zufahrt und Stellplatzanlage für Lkw der ansässigen Firma und östlich hiervon eine Brachfläche mit Wiese sowie Bäumen und Sträuchern im Randbereich, die sich ebenfalls auf dem heutigen Betriebsgrundstück befindet.

Umgebung

Die Umgebung ist heterogen strukturiert.

Unmittelbar westlich liegen die Gebäude und Freiflächen des Hans-Sachs-Berufskollegs und des Berufsförderungswerk Oberhausen, eine Sporthalle und Sportanlagen, Stellplatzflächen und offen gehaltene Freiflächen mit Wiesen und Bäumen.

Nördlich der Straße Am Förderturm liegt das Bero-Center, ein großflächiges Einkaufscenter, dessen Parkhaus unmittelbar gegenüber dem Plangebiet liegt. Daneben liegen eine TÜV-Station und eine Kfz-Zulassungsstelle. Der Bereich ist überwiegend versiegelt.

Innerhalb der Ringstraße südlich der Straße Am Förderturm befindet sich das Grundstück des Jugend- und Kulturzentrums Druckluft e. V. und anderer Nutzer, wie eine Gastronomie, mit Gebäuden und versiegelten Freiflächen. Am westlichen und nordwestlichen Rand des Grundstücks stehen Bäume. Östlich des Jugend- und Kulturzentrums steht ein Marktgebäude mit vorgelagerten Stellplätzen. Es handelt sich um Einzelhandelsbetriebe für Getränke und Tiernahrung. Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnanlage der Hauptstrecke zum Oberhausener Hauptbahnhof. Durch ein Gleis besteht hier der Bahnanschluss des Plangebiets bzw. der Stahlhandelsfirma. Südöstlich liegt das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Blass. Die großflächigen Hallen und sonstigen Gebäude werden derzeit durch verschiedene Firmen genutzt, u. a. ist eine Indoor-Cartbahn vorhanden. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt.

Entlang der Alleestraße, westlich und südlich des Plangebiets sowie entlang der nördlichen Seite der Parallelstraße befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Die Gebäudestruktur ist unterschiedlich, es finden sich Abschnitte mit geschlossener und offener Bebauung als Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser.

Der Bereich südlich der Parallelstraße ist wiederum durch Gewerbe mit großflächigen Hallen und hoher Versiegelung geprägt.

Das Plangebiet ist über die Alleestraße und die Straße Am Förderturm erschlossen. Die Alleestraße geht in Richtung Osten, hinter der Bahnunterführung, in die Marktstraße über, die zum Oberhausener Zentrum gehört und teilweise als Fußgängerzone ausgestaltet ist. In westlicher Richtung ist die Autobahn A3, in nördlicher Richtung die Autobahn A42 und in südlicher Richtung die Autobahn A40 in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Das Gebiet ist über Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Die nächst gelegenen Bushaltestellen sind „Hans-Sachs-Kolleg“ und „Bero-Centrum-Süd“ mit den Linien SB91, SB93 und SB98. Der Oberhausener Hauptbahnhof liegt in 1.200 m Entfernung und ist fußläufig erreichbar.

4 Planverfahren, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 16.01.2017 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße –

- in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 die öffentliche Darlegung der Planung.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat am 27.04.2017 im Hörsaal des Hans-Sachs-Berufskollegs, Am Förderturm 5, 46049 Oberhausen, stattgefunden.

Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.04.2017 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

~~Das weitere Verfahren zum Bebauungsplan umfasst:~~

- ~~• Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;~~
- ~~• 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;~~
- ~~• öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;~~
- ~~• Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);~~
- ~~• Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.~~

Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 (Seite 50).

B Planerische Grundlagen

1 Ziele der Raumordnung / verbindliche Bauleitplanung

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

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. Das heißt, sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

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

Landesplanung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Nach Abschluss des Erarbeitungs- und Beteiligungsverfahrens erfolgte am 05. Juli 2016 der Kabinettsbeschluss der Landesregierung über den neuen LEP NRW als Rechtsverordnung und im Anschluss die Zuleitung des Planentwurfs an den Landtag mit der Bitte um Zustimmung. Die Zustimmung des Landtags erfolgte am 14. Dezember 2016. Auf dieser Grundlage ist der LEP NRW am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden (GV.NRW.2017, Nr. 4 v. 25.01.2017, S. 122, S. 207) und mit Verweis auf Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten. Zeitgleich wurden der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der seit 1995 geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 95) und der Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ gem. § 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (GV.NRW. 2017, Nr. 4 v. 25.01.2017, S. 122) aufgehoben.

Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 01.01.2016.

Textliche, auf das Plangebiet bzw. auf die mit der Bebauungsplanung Nr. 733 verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW-Entwurf in Kapitel 2 „Räumliche Struktur des Landes“ sowie insbesondere in Kapitel 6 „Siedlungsraum“, Abschnitt 6.1 „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“.

Nach Ziel 2-1 in Verbindung mit den Grundsätzen 2-2 und 6.1-3 ist die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten (Ziel 2-1). In diesem Zusammenhang sind einerseits Erreichbarkeiten und

Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung unter anderem der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu gewährleisten (Grundsatz 2-2). Andererseits soll die Siedlungsstruktur entsprechend dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ auf Grundlage der zentralörtlichen Gliederung weiterentwickelt werden (Grundsatz 6.1-3). Zusätzlich hat sich nach Ziel 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum) die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

Nach Ziel 6.1-1 ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht unter anderem an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft und den vorhandenen Infrastrukturen auszurichten. ~~Diese raumordnerische Zielfestlegung wird durch den Grundsatz 6.1-2 (Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“) flankiert, nachdem unter anderem die Bauleitplanung die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen soll.~~

Diesen Anforderungen entspricht die Bebauungsplanung Nr. 733 durch die Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort eines in Oberhausen ansässigen Gewerbebetriebs, der sich an seinem gewachsenen Standort entwickeln kann und somit keine weiteren Freiflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch nimmt.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17. April 2018 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu ändern und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. ~~Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die geplante Änderung des LEP enthält keine dem Bebauungsplan Nr. 733 entgegenstehenden Ziele.~~

~~Die mit dem Bebauungsplan Nr. 733 verfolgten Hauptplanungsziele entsprechen somit auch dem LEP NRW sowie der in Aufstellung befindlichen Änderung des LEP.~~

[Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 \(Seite 50\).](#)

Regionalplan Ruhr (RVR)

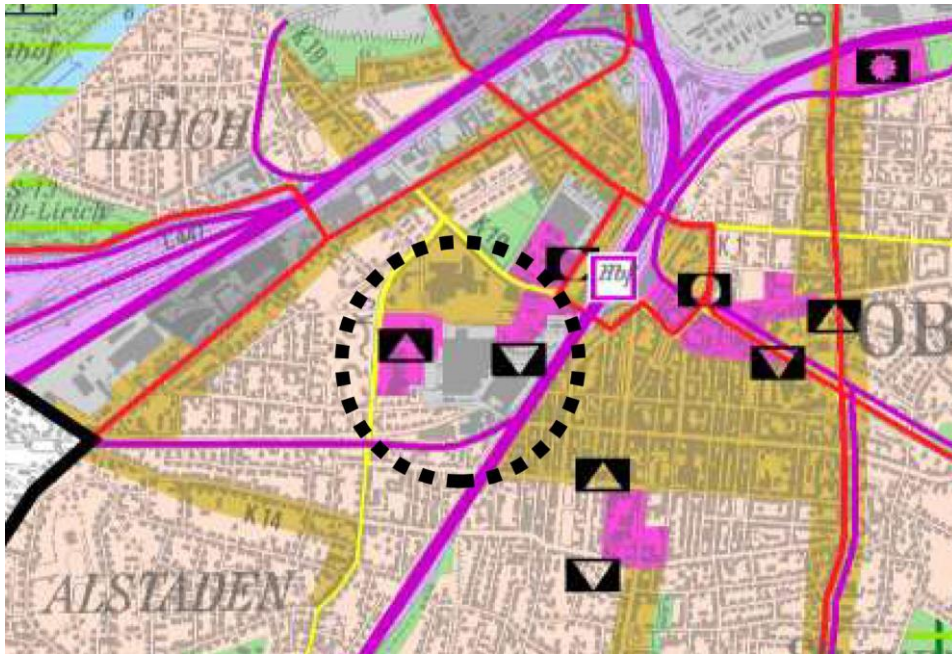
Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr stellen somit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Der Entwurf des Regionalplans greift die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich einer flächensparenden kompakten Siedlungsentwicklung auf und gibt insbesondere in Ziel 1.1-1 eine Stärkung der zentralen Orte vor. Unter besonderer Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung und der Lenkung der Siedlungsflächenentwicklung auf die zentralörtlichen Siedlungsbereiche folgt der vorliegende Bebauungsplan auch den geplanten Zielen des Regionalplans Ruhr.

Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß §25 Landesplanungsgesetz (LPlG) erarbeitet, der als integraler Bestandteil

des Regionalplans aufzustellen ist 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. 733 folgende Darstellungen:



Auf regionalplanerischer Ebene enthält der RFNP die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Auf der bauleitplanerischen Ebene enthält der RFNP für das Plangebiet überwiegend die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Randbereiche südlich der Straße Am Förderturm im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes sind als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Außerhalb des Planbereichs umfasst die westlich anschließende Fläche für den Gemeinbedarf ebenso den Bereich des bestehenden Jugend- und Kulturzentrums sowie das westlich liegende Berufsförderungswerk Oberhausen und das Hans-Sachs-Berufskollegs. Die nordöstlich anschließende Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich bis zur Concordiastraße und weist u. a. diverse Verwaltungsdienststellen auf. Das nördlich der Straße Am Förderturm liegende Einkaufszentrum ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Östlich des Plangebiets und südlich der Alleestraße setzt sich die gewerbliche Baufläche (G) fort. Die bestehende Wohnbebauung im westlichen Bereich der Alleestraße, einschließlich eines kleinen Bereichs des Betriebsgeländes der ansässigen Firma ist als Wohnbaufläche dargestellt.

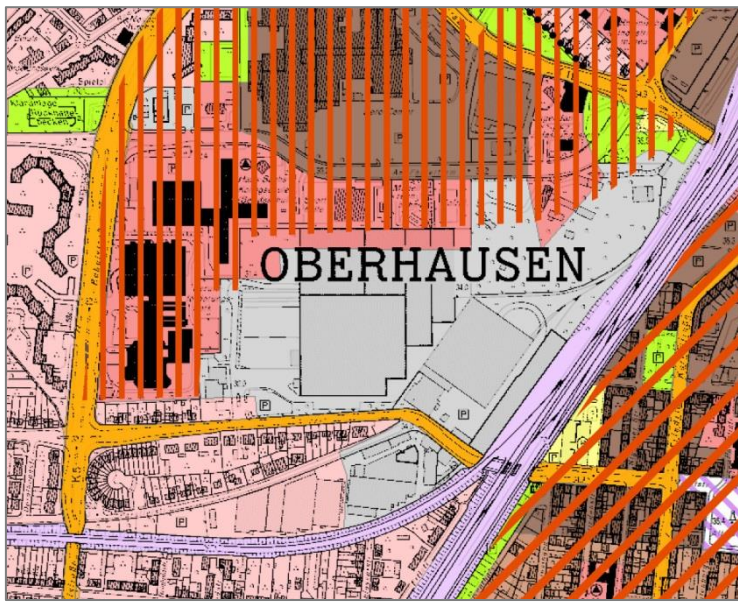
Auf Grund des vorgegebenen Darstellungsmaßstabes von 1:50.000 kann im RFNP die Flächenabgrenzung der Nutzungen nur in einer generalisierenden Form erfolgen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 733 initiierte Teilbeanspruchung von Flächen für den Gemeinbedarf ist als zulässige Konkretisierung im planerischen Unschärfebereich anzusehen. Die abweichend zu entwickelten Flächen sind mit ca. 0,6ha gegenüber den Flächen, aus denen sie entwickelt werden, eindeutig untergeordnet. Ferner handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung. Die Bebauungsplanung berücksichtigt hier auch die Tatsache, dass die betroffenen Bereiche noch nicht im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt wurden und die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen hier nicht tangiert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 733 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2 Stadtentwicklung

Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 enthält der Plan „Flächennutzung“ die Darstellungen als Gewerbegebiet für den Bestandsbereich der ansässige Firma und die östlich angrenzende Fläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf für einen kleinen Bereich östlich der bestehenden Turnhalle zwischen der Straße Am Förderturm und dem heutigen Betriebsgelände sowie nordwestlich der bestehenden Betriebshalle. Der Plan „Maßnahmen“ beinhaltet östlich des Bestands eine Fläche mit Wirtschaftspotentialen, bezeichnet mit der Maßnahmen-Nr. 12.19.

Der Bebauungsplan beansprucht kleinere Teilbereiche der Flächen für den Gemeinbedarf als Erweiterungsbereich des Betriebes bzw. des Gewerbegebietes. Bezogen auf die gesamtstädtische Betrachtungsweise des STEK 2020 handelt es sich jedoch um eine kleinteilige Nutzungsänderung, welche die planerische Grundkonzeption des STEK nicht in Frage stellt.

Die genannte Fläche ist bei einer zukünftigen Überarbeitung des STEK in ihrer Darstellung von Gemeinbedarfsfläche in Gewerbegebiet zu korrigieren.

Soziale Stadt

Der Stadtteil Oberhausen-Lirich wurde Ende 2002 in das Programm „Soziale Stadt-NRW“ aufgenommen. Ziel des Projektes ist eine integrierte Stadtteilerneuerung. Neben städtebaulichen Belangen werden soziale, ökologische, lokal-ökonomische, kulturelle und beschäftigungswirksame Aspekte berücksichtigt.

Insbesondere die Stärkung der lokalen Ökonomie bildet einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils. Zum einen bietet sie Ausbildungs- und Arbeitsplätze, zum

anderen versorgt sie die Stadtteilbewohner mit wohnortnahen Dienstleistungen und Gütern des täglichen und weiteren Bedarfs. Ziele des Stadtteilprojektes sind daher die Vernetzung und Stabilisierung von Unternehmen im Stadtteil, die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie die Entschärfung von Konflikten zwischen Industrie- und Gewerbenutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits.

Durch den Bebauungsplan Nr. 733 werden der Bestand und die Weiterentwicklung des Stahlhandels der ansässigen Firma gesichert und ein Verlust weiterer gewerblicher Arbeitsplätze verhindert. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass sich die Erweiterung gut in die umgebenden Nutzungen einfügt. Konflikte, die sich aus dem An- und Abfahrtsverkehr sowie aus Lärmemissionen des Unternehmens ergeben hatten, werden durch das neue Betriebskonzept entschärft.

Nordöstlich des Plangebietes an der Straße Am Förderturm liegt das Jugend- und Kulturzentrum Druckluft e. V. Hier bietet der Druckluft e. V. ein buntes Programm mit Veranstaltungen für Musik, Tanz, Schauspiel, Körpertraining an. Weiterhin gibt es eine Fahrradwerkstatt und ein Cafe.

Das Stadtteilprojekt Lirich ist Ende des Jahres 2018 ausgelaufen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb des Stadterneuerungsgebiets „Brückenschlag“, für das ein integriertes Handlungskonzept vorliegt, das der Rat der Stadt Oberhausen am 19.12.2016 beschlossen hat. Das integrierte Handlungskonzept ist Grundlage für die Durchführung von Fördermaßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Ziel des integrierten Handlungskonzepts ist die Aufwertung und Verknüpfung der Stadtteile Innenstadt und Lirich.

3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 733 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

4 Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 besteht der seit dem 24.12.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 B - Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III - im Stadtteil Lirich, der den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 733 und darüber hinaus die nordöstlich gelegene Fläche der Jugendeinrichtung Druckluft e. V. und eine östlich hiervon gelegene Gewerbefläche umfasst.

Die Bereiche des Betriebsgeländes des ansässigen Stahlhandels und der östlich bzw. süd-östlich gelegene Betriebsbereich der ehemaligen Firma Blass sind im Bebauungsplan 79 B als Gewerbegebiet mit dem Zusatz Stahlhandel festgesetzt. Im nordöstlichen und im nordwestlichen Planbereich ist jeweils ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zwischen den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf und dem Gewerbegebiet sind eine Baulinie und der textliche Hinweis „Gemeinsame Grenzbebauung“ festgesetzt. Das Baufeld des nordöstlichen Baugrundstücks für den Gemeinbedarf wird ansonsten vollständig durch Baugrenzen umfasst, im nordwestlichen Baugrundstück für den Gemeinbedarf grenzt ein größeres Baufeld, abgegrenzt durch Baugrenzen, an das Gewerbegebiet an.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes umfassen nahezu das gesamte Gewerbegebiet. Im Westen wird ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grundstücksstreifen nicht von diesem Baufeld tangiert. Hierin liegt lediglich das heutige Büro- und Sozialgebäude der ansässigen Firma einschließlich eines möglichen

Erweiterungsbereichs, die durch Baugrenzen umfasst sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist folgendermaßen, jeweils als Höchstmaß, bestimmt:

- Im Gewerbegebiet: GRZ 0,8, GFZ 2,0, TH 12,00 m über Gelände, 3 Vollgeschosse
- Im nordwestlichen Baugrundstück für den Gemeinbedarf: GRZ 0,8, GFZ 2,0, TH 12,00 m über Gelände, 3 Vollgeschosse
- Im nordöstlichen Baugrundstück für den Gemeinbedarf: GRZ 1,0, GFZ 2,2, 4 Vollgeschosse

Unmittelbar westlich und nördlich angrenzend liegt der seit dem 10.07.1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 A – Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III –, der in engem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 79 B steht. So setzt der Bebauungsplan Nr. 79 A zwischen den Straßen Am Förderturm und Bebelstraße sowie dem Betriebsgrundstück der ansässigen Firma Baugrundstücke für den Gemeinbedarf fest. Die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung Alleestraße 29 bis 37a sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke umfassen die Baugrundstücke im Planbereich vollständig. Das Maß der baulichen Nutzung ist folgendermaßen, jeweils als Höchstmaß, bestimmt:

- In den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf: GRZ 1,0, GFZ 2,4, 1 bis 15 Vollgeschosse
- Im Allgemeinen Wohngebiet: GRZ 0,4, GFZ 0,8, 2 Vollgeschosse

Die planerischen Ziele der Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B wurden nicht in Gänze umgesetzt. So wurde im Bebauungsplan Nr. 79 B auf die Entwicklung des nordwestlichen Baugrundstücks für den Gemeinbedarf zugunsten der gewerblichen Entwicklung verzichtet. In diesem Bereich liegen Freibereiche und ein Teil der Werkshalle des ansässigen Stahlhandels. Im nordöstlichen Bereich wurde eine Ringstraße errichtet, die das Grundstück des Jugend- und Kulturzentrums Druckluft e. V. umfasst und die dahinter liegenden gewerblichen Grundstücke erschließt. Hierdurch hat sich die Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf verschoben, die festgesetzte Baulinie wird hier nicht berücksichtigt. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 79 A werden im nordöstlichen Bereich die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf nur teilweise für die vorgesehenen Nutzungen verwendet: Ein Teil der Fläche wurde an einen Modellauto-Verein vermietet, ein westlich hiervon liegender Bolzplatz kann an einen anderen Standort verlagert werden (beides westlicher Bereich Flurstück Nr. 131), eine östlich hiervon liegende Freifläche liegt brach bzw. wurde bisher nicht genutzt (Flurstück Nr. 185).

Der Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße – umfasst große Teile des Bebauungsplans Nr. 79 B. Nicht innerhalb des Plangebiets liegt der ehemalige Betriebsbereich der Firma Blass, Alleestraße 1 auf dem Flurstück Nr. 78. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Nr. 733 Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 79 A. Dies ist der östliche Teil des Flurstücks Nr. 131 und das Flurstück Nr. 185. Durch die geplante Erweiterung der heutigen Betriebshallen und Betriebsflächen der ansässigen Firma sollen die o.g. Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Da dies nicht mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B übereinstimmt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 notwendig.

Die betroffenen Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B - Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III – werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße – in diesen Bereichen ersetzt.

Darüber hinaus besteht im nordöstlichen Bereich, südlich der Straße Am Förderturm und beidseitig der bestehenden Ringstraße ein am 26.03.2007 gefasster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 594 – Am Förderturm / Concordiastraße –. Der Aufstellungsbeschluss wurde damit begründet, dass das Interesse besteht, die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zu erschließen und Betriebe dort anzusiedeln. Ein Ziel des Bebauungsplanes Nr. 594 ist es, die erforderlichen Erschließungsflächen für das Gewerbegebiet festzusetzen. Auch soll geprüft werden, ob die Gemeinbedarfsflächen und Versorgungsflächen noch im festgesetzten Umfang erforderlich sind, oder ob hier, zumindest in Teilbereichen, gewerbliche Nutzungen denkbar sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 594 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Regelung der Erschließungsnotwendigkeiten für das Gewerbegebiet
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbeflächen insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen, Spielhallen und andere unverträgliche Nutzungen
- Überprüfung der Flächenbedarfe für die Gemeinbedarfsnutzungen und die Versorgungsflächen
- Regelung von Werbeanlagen

Das Verfahren wurde bislang nicht weitergeführt. Die geplante Ringstraße wurde inzwischen errichtet.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 594 steht dem Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße – nicht entgegen. Die Zielsetzungen sind durchaus als konform anzusehen. Ein Teil der Fläche aus dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 594 wird in den Bebauungsplan Nr. 733 übernommen.

C Bebauungsplankonzept

1 Städtebauliches Konzept

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Das städtebauliche Konzept umfasst daher allein die bestehende Betriebsfläche und deren geplante Erweiterung. Das Betriebsgelände wurde in der Vergangenheit ausschließlich über die Alleestraße erschlossen. In diesem Bereich befinden sich das Verwaltungsgebäude mit Sozialräumen, Stellplatzflächen und Freiflächen, die als interne Erschließungsflächen und zur Lagerung genutzt werden. Großflächige Hallen reichen bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen heran. Nach Umsetzung der ersten Maßnahmen des neuen Betriebskonzeptes wurde die Lkw-Zufahrt an der Alleestraße gesperrt.

Die Zufahrt für Lkw erfolgt nun über die Straße Am Förderturm bzw. den südlich von dieser Straße abgehenden Erschließungsring. In diesem Bereich wurden zusätzliche Stellplatzflächen für Lkw und Pkw angelegt.

Die aktuelle Planung sieht die Erweiterung der Stellplatz- und Rangierflächen im nordöstlichen Planbereich vor. Die bestehenden Hallen sollen um weitere ergänzt werden. So ist die Errichtung von sechs Hallen im nördlichen und einer Halle im westlichen Planbereich vorgesehen.

Im nördlichen Bereich werden die Hallen bis ca. 10 m an die Straße Am Förderturm und im nordöstlichen Bereich bis ca. 20 m an die Ringstraße heran gebaut. Zwischen den neuen Hallen (je ca. 33 m x 55 m bzw. 33 m x 75 m) und der östlichen Ringstraße sind Pkw-Stellplätze, zur Straße Am Förderturm sind eine öffentliche Grünfläche einschließlich der vorhandenen Alleeabäume sowie eine Feuerwehrumfahrt vorgesehen. Im Nordwesten erfolgt eine weitere Erschließung des Betriebsgrundstücks über die Straße Am Förderturm. Hierfür muss ein Alleebaum gefällt werden. Es wird ein entsprechender Antrag an die Stadt und die Untere Naturschutzbehörde gestellt.

Optional ist zudem die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes zur Unterbringung der Versandabteilung geplant. Auf einer heute unbebauten Fläche im nordöstlichen Grundstücksbereich wird ein Baufeld für ein weiteres Verwaltungsgebäude oder für andere Nutzungen vorgesehen.

Im Westen soll ein langer Hallenkörper (ca. 32 m x 170 m) an die bestehende Halle heran gebaut werden. Dieser hält zur nordwestlichen und zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 15 m ein.

Die Realisierung der Hallen und des Versandgebäudes erfolgt in mehreren Baustufen. Eine zeitliche Abfolge oder die genaue Reihenfolge kann nicht festgelegt werden und richtet sich nach den jeweils aktuellen Wirtschafts- und Marktanforderungen des Betriebes. Darüber hinaus hängt beispielsweise die Errichtung des Versandgebäudes von weiteren Umbauoptionen im südwestlichen Bestandsgebäude ab (Prüfung notwendiger Sanierungen etc.). Alternativ könnte statt eines neuen Versandgebäudes zumindest temporär die Errichtung eines Pfortnerhauses an der neuen Lkw-Zufahrt im Nordosten ausreichend sein.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das rechtskräftig im Bebauungsplan Nr. 79 B festgesetzte Gewerbegebiet wird räumlich erweitert, die betroffenen, heute im Bebauungsplan Nr. 79 A festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeindebedarf werden überplant. Wie im Bebauungsplans Nr. 79 B auch, ist die generelle Zielsetzung des Bebauungsplans, eine möglichst breite gewerbliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu ermöglichen, auch wenn derzeit die Entwicklung des vorhandenen Betriebes im Vordergrund steht. Einschränkungen nach der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 79 B bestehen nicht. Dennoch sollen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen bestimmte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten, Lotterie- und Wettannahmestellen sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblichen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstellen in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und
- Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass der gewerbliche Charakter des Plangebietes erhalten und weiter entwickelt wird. Weiterhin handelt es sich bei den zukünftig

zulässigen Nutzungsarten um solche, die sich in das gegebene Spektrum von Nutzungen einfügen.

Teile der in dem Bebauungsplan Nr. 79 A festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf werden durch den Bebauungsplan Nr. 733 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf haben dabei die Zweckbestimmungen Volkshochschule, Stadtbücherei sowie Kultur- und Schulverwaltung. Diese Nutzungen wurden nicht am Standort realisiert. Bei den vorhandenen Nutzungen handelt es sich dennoch um affine Nutzungen, die sich bisher in die städtebauliche Struktur eingepasst haben.

Der vorhandene Bolzplatz wurde als Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche im Rahmen des Stadtteilprojekts Lirich konzipiert und 2005 mit Fördermitteln neu gestaltet. Die Mittelbindung läuft bis 2025. Für die Erweiterung des Gewerbebetriebs wird der Bolzplatz auf eine westlich an der Straße Am Förderturm gelegene Fläche zwischen Hans-Sachs-Berufskolleg und Sporthalle verlagert. Im Rahmen der Verlagerung ist zu prüfen, ob die Verlagerung in einem direkten räumlichen Umfeld ggf. fördermittelunschädlich umgesetzt werden kann.

Der Modellauto-Verein nutzt das heutige Vereinsgelände als Rennstrecke für Modellautos mit Verbrennungs- oder Elektromotoren. Bei Umsetzung der geplanten Erweiterung ist der Verein an einen ähnlichen Standort, z. B. in einem Gewerbegebiet umzusiedeln.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblichen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, führt zu einer schwierigen Entwicklung benachbarter gewerblicher Immobilien, da mit den ausgeschlossenen Nutzungen regelmäßig ein Imageverlust der umliegenden Bereiche verbunden ist. Südlich, südöstlich und nordöstlich des Bebauungsplans Nr. 733 befinden sich weitere Gewerbegebiete. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet würde eine positive Adressbildung verhindert. Des Weiteren hat die Ansiedlung dieser Nutzungen in der Regel Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in den umliegenden Bereichen. Mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, lassen sich vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften, die geeignet sind, bei den Eigentümern im Umfeld Begehrlichkeiten zu wecken. Dies wiederum kann zu einer Verdrängung der bestehenden Nutzungsstruktur und zu einem „Umkippen“ der angrenzenden Gewerbegebiete führen und es damit unmöglich machen, das verfolgte Planungsziel der Stärkung und Entwicklung der Gewerbegebiete zu erreichen. Ziel des Bebauungsplans ist somit durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen diesen sogenannten "Trading-down-Effekt" zu verhindern.

Darüber hinaus grenzen an das Plangebiet empfindliche Nutzungen wie Wohnen und Schulen an. Bestehende Freizeitangebote, wie z. B. die vorhandene Kartbahnhalde und das Jugend- und Kulturzentrum Druckluft e. V., sprechen in ihrer Ausprägung gerade jüngeres Publikum an. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe, die gewerblichen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, wird somit auch damit begründet, Störungen der bestehenden Wohn-, Freizeit- und Gewerbenutzungen zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebiets zu erhalten.

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe oben). Sie werden deshalb über textliche Festsetzung ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Lotterie- und/oder Wettannahmestellen in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelsangebot

(z. B. in Sportbars, Ladengeschäft o. ä.) soweit sie nicht als Wettbüro (Vergnügungsstätte) einzustufen sind.

Ziel des Bebauungsplans ist u. a. die Steuerung der Zulässigkeit des Einzelhandels. Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentren und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpfung oder Stagnation der Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlichen Strukturveränderungen, fordern entsprechende Handlungskonzepte. Zielsetzung der Stadt Oberhausen ist die Vermeidung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung, insbesondere durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Darüber hinaus sollen Gewerbegebiete für produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden.

Im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigende Grundlage ist das "Einzelhandelskonzept Oberhausen" (Ratsbeschluss 26.05.2008), das die Planungsziele zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels und der Versorgung in Oberhausen festlegt. Im Einzelhandelskonzept werden die zentralen Versorgungsbereiche Oberhausens, die vor schädlichen Auswirkungen zu schützen sind, genauer erfasst und dargestellt. Außerdem unterbreitet das Gutachten Empfehlungen für die planerische Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in Oberhausen, wobei auch die Notwendigkeiten und Möglichkeiten einer Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung aufgezeigt werden. Das Einzelhandelskonzept definiert hierzu Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren. Das Plangebiet wird vom Nebenzentrum Bero-Center unmittelbar tangiert. Hierbei umfasst das Nebenzentrum den Bereich zwischen den Straßen Am Förderturm, Bebelstraße und Concordiastraße. Zusätzlich wurden das Hans-Sachs-Berufskolleg, das Berufsförderungswerk sowie die südlich der Straße Am Förderturm liegenden Baugrundstücke (u. a. Sporthalle, Modellrennbahn, Bolzplatz, Jugend- und Kulturzentrum Druckluft e. V., Teile der Fachmärkte) räumlich aufgenommen. Die letztgenannten Bereiche wurden aufgenommen, da sie ergänzende Komplementärnutzungen (Bildungseinrichtungen, Freizeit, Kultur) aufweisen.

Teile des Plangebiets liegen somit innerhalb des räumlich festgelegten Nebenzentrums Bero-Center. Bei den Flächen innerhalb des Nebenzentrums handelt es sich um die südlich der Straße Am Förderturm liegenden Baugrundstücke für den Gemeinbedarf. Trotz dieser integrierten Lage innerhalb des im Gutachten definierten zentralen Versorgungsbereichs definiert das Einzelhandelskonzept eine Zielsetzung für die angesprochenen Flächen ohne die Ansiedlung von Einzelhandel. Demnach sind keine wesentlichen Angebotsergänzungen zum bestehenden Einzelhandel erforderlich. Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel sollen sich auf das unmittelbare Umfeld des Bero-Centers beschränken, um eine Nutzungskonzentration zu gewährleisten. Der für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben definierte Bereich innerhalb des Nebenzentrums wird räumlich klar abgegrenzt. Es handelt sich um die Fläche zwischen den Straßen Am Förderturm, Bebelstraße und Concordiastraße. Damit sind die betroffenen Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 in Bezug auf ihre Einzelhandelsentwicklung den im Gutachten als „sonstige Standortlagen“ bezeichneten Lagen zuzurechnen. Diese „sonstigen Standortlagen“ wiederum werden unterschieden in „Lagen im Siedlungszusammenhang“ und in „Gewerbegebiete“. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 ist in Anbetracht des Bestands und des verfolgten Planungsziels eindeutig der sonstigen Standortlage „Gewerbegebiet“ zuzuordnen. An diesen Standorten soll nach den Empfehlungen des

Gutachtens zum Einzelhandelskonzept möglichst jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden.

In Oberhausen besteht ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Unter Berücksichtigung der vom Regionalverband Ruhr (RVR) im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Ruhr zu Grunde gelegten ruhrFIS- Bestandsdaten (Stand 01.01.2014) sowie der aktuellen Siedlungsflächenbedarfsberechnung (RVR, Modell 2015) ergibt sich für Oberhausen im Bereich der Wirtschaftsflächen ein zusätzlicher Bruttobaulandbedarf von ca. 29,6 ha auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Im konkreten Planungsfall geht es um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Standortsicherung und -entwicklung in einem gewachsenen, voll erschlossenen Bereich. Die Vorhaltung von Gewerbeflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entspricht den gesamtstädtischen Zielsetzungen der Stadt Oberhausen.

Wenn es aus der konkreten räumlichen und planerischen Konzeption im Einzelfall ableitbar ist, kann nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen in Gewerbegebieten ausnahmsweise der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Hierbei wird der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsbetriebe bezogen, die wegen ihres besonderen Sortiments oder ihrer besonderen Vertriebsform mit gewerbetypischen Störungen verbunden ist. Eine Verträglichkeit dieser Einzelhandelsbetriebe in Wohn- und Mischgebieten ist nicht gegeben, weshalb diese einem Gewerbegebiet zugeordnet werden müssen. Beispielhaft ist der Handel mit Baumaschinen oder Baumaterialien angeführt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungs- und Strukturkonzept sieht die Stärkung und Entwicklung eines bestehenden Stahlhandelsbetriebes vor, der allerdings nicht unter die o.g. Einzelhandelskategorie fällt. Generell sollen Gewerbegebiete für produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Um diese Zielsetzungen planerisch umzusetzen, wird jeglicher Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen.

Eine Ausnahme stellen Verkaufsstellen im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen dar. Untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben können zugelassen werden, wenn ihre Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb untergeordnet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen bzw. im Zusammenhang mit der angebotenen Dienstleistung stehen und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist. Da solche Verkaufsstellen auch bei den hier angestrebten Betrieben und Dienstleistungsunternehmen zur Stärkung und Entwicklung der geplanten Nutzung beitragen können, wird diese ausnahmsweise Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet wird heute überwiegend und nach Realisierung der baulichen Entwicklung der ansässigen Firma vollständig durch einen Betrieb genutzt. Hierbei ist die Errichtung einer (Betriebs-) Wohnung nicht vorgesehen und auch nicht notwendig. In der Nachbarschaft sind Wohnnutzungen vorhanden. Durch geplante Lärmschutzmaßnahmen des Betriebes werden die Immissionen für die Wohnbebauung mittel- bis langfristig geringer. Um auch langfristig Konflikte zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan Wohnungen generell aus.

Selbstständige Werbeanlagen, also Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, gelten bauplanungsrechtlich als eigenständiger Gewerbebetrieb. Sie sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Im Plangebiet sollen

Werbeanlagen allerdings nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Eigenständige Werbeanlagen sollen als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe aller Art nach § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Insbesondere eine Häufung von Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, kann bei Gewerbegrundstücken zu einem negativen Erscheinungsbild beitragen. Nördlich und östlich liegen das Bero-Center als großes Einkaufszentrum sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Somit ist von einem größeren Druck zur Aufstellung von selbstständigen, nicht an der Stätte der Leistung errichteten Werbeanlagen auch im Plangebiet auszugehen. Ziel ist es, städtebaulich negative Auswirkungen des Erscheinungsbildes durch Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, zu verhindern. Weiterhin würde die Errichtung von selbstständigen Werbeanlagen dem verfolgten Ziel entgegenlaufen, das Gewerbegrundstück durch Grünflächen zu gestalten und in einem gewissen Maße in die Umgebung einzufügen.

Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt auch in Verbindung mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet steht der Ansiedlung von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung. Die allgemeine Nutzung der Gewerbegebiete gemäß BauNVO wird mit Ausnahme der Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten sowie Lotterie- und Wettannahmestellen und eigenständigen Werbeanlagen somit nicht weiter eingeschränkt. Ziel ist der Erhalt des bestehenden Betriebs und weiterführend bzw. generell, ggf. brachfallende Gewerbeflächen möglichst zeitnah einer Nutzung zuzuführen. [Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 \(Seite 50\).](#)

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der Zielsetzung des Bebauungsplans, die vorhandenen Gewerbeflächen möglichst effektiv auszunutzen. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze bis 0,9. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich hier um ein eng begrenztes Gewerbegrundstück handelt. Dem bestehenden Betrieb sollen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden, insbesondere da die aufgezeigten Entwicklungsabsichten gleichzeitig zu einer Verbesserung der Immissionssituation für die Nachbarn führen. Um die Einbindung des Betriebes in die Umgebung sicher zu stellen und damit einen gewissen Ausgleich zu schaffen, setzt der Bebauungsplan am südlichen, westlichen und nördlichen Rand Pflanzflächen fest (s. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Hierdurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild positiv gelenkt und auf die Wohnbebauung Rücksicht genommen.

Auf die Festsetzung der GFZ kann verzichtet werden, da der Bebauungsplan auch die maximale Gebäudehöhe festsetzt und die Höhenentwicklung hierdurch gelenkt wird. Diese Festsetzung korrespondiert mit dem Ziel des Bebauungsplans zur baulichen Innenentwicklung durch Nachverdichtung dieses Bereichs. Das Betriebsgrundstück wird sinnvoll genutzt.

4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 B beinhaltet für das Gewerbegebiet bei einer maximal dreigeschossigen Bebauung die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 12 m über Gelände. Diese Festsetzung wird generell übernommen und an die notwendigen Gegebenheiten angepasst. ~~Unmittelbar westlich bzw. nordwestlich setzt der Bebauungsplan Nr. 79 B für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf unterschiedliche Geschosshöhen fest. Diese reichen von maximal 1 bis 14 Geschossen.~~

[Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 \(Seite 51\).](#)

Geplant ist die Erweiterung des großflächigen Hallenkomplexes um neue Hallen mit einer Gebäudehöhe von ca. 15 m über derzeitigem Gelände. Um einen Spielraum für die zukünftige Entwicklung zu geben, erlaubt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 17 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf Normalhöhennull (NHN).

Mit der Festsetzung der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen für den Bereich der bestehenden und geplanten Hallenkörper soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Begründet wird dies mit der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Maßstäblichkeit der Bebauung und die städtebauliche Einbindung in den Siedlungsraum mit Bezug zur angrenzenden Bebauung zu wahren. Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen kann auf die Festsetzung der Geschossigkeit in diesem räumlichen Bereich verzichtet werden.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch Aufbauten für Aufzüge und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

Im Bereich des Büro- und Sozialgebäudes wird die bisherige Festsetzung zur maximal ~~viereckschossigen~~* Bebauung übernommen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und die unmittelbaren Nachbarschaft der 13-geschossigen Gebäude des Berufsförderungswerkes kann auf eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe hier verzichtet werden.

[* dreigeschossigen](#)

5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept setzt der Bebauungsplan eine möglichst großflächige überbaubare Grundstücksfläche fest. Notwendige Abstandsflächen sind nachzuweisen.

Ziel der Festsetzung ist die Umsetzung des neuen Konzeptes des vorhandenen Betriebs zu ermöglichen und weitreichenden baulichen Spielraum einzuräumen. Dies entspricht auch der Zielsetzung und Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 B für Gewerbegebiete.

Damit folgt die Aufstellung des Bebauungsplans den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So ist vorrangig die Sicherung bestehender gewerblicher Flächen, hier in Form einer Betriebserweiterung am Standortbereich, vor der Entwicklung neuer Flächen zu betreiben. Damit verbunden ist auch eine möglichst effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Dies entspricht auch dem in § 1 a BauGB formulierten Ziel der Innenentwicklung und dem möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Entlang der Straße Am Förderturm besteht eine geschützte Allee. Ziel der textlichen Festsetzung Nr. C zur nördlichen Baugrenze ist, den Schutz des Wurzelraumes und damit des Baumbestandes sicherzustellen. Daher schränkt der Bebauungsplan die bauliche Überschreitung der Baugrenze an dieser Stelle durch oberirdische Gebäudeteile sowie unterirdische Fundamente und Baugruben ein.

6 Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Ziel des Bebauungsplans ist der Allee-Schutz an der Straße Am Förderturm. Um dies sicherzustellen setzt der Bebauungsplan einen schmalen Streifen entlang der Straße als öffentliche Grünfläche fest, da die Bäume teilweise genau auf der Straßengrenze bzw. unmittelbar südlich der Verkehrsfläche aufstehen.

Die Pflege und der Schutz der Alleebäume verbleiben somit bei der Stadt Oberhausen. Auf diese Weise kann ein dauerhafter Erhalt der Allee sichergestellt werden.

7 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig. Die Festsetzung wird unter Punkt C. 3 ‚Maß der baulichen Nutzung‘ begründet (s. o.). Um die Versiegelung dennoch soweit wie möglich zu minimieren, wird festgesetzt, dass Feuerwehrumfahrten als Schotterrasen herzustellen sind. Ein versiegelter, nicht versickerungsfähiger Unterbau ist unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. D).

Entlang der Straße Am Förderturm besteht eine geschützte Allee. Teile der Allee liegen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733. Ziel ist, den Schutz des Wurzelraumes und damit des Baumbestandes sicherzustellen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass unterirdische Fundamente und Baugruben die nördliche Baugrenze maximal um 3 m überschreiten dürfen (siehe hierzu auch Kapitel C.5).

8 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Ziel des Bebauungsplans ist der Allee-Schutz an der Straße Am Förderturm. Um dies sicherzustellen setzt der Bebauungsplan den Erhalt der einzelnen im Plangebiet befindlichen Alleebäume fest. Die zeichnerisch festgesetzten Alleebäume entlang der Straße „Am Förderturm“ sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind innerhalb der Allee zu ersetzen.

Darüber hinaus ist Ziel des Bebauungsplans, die grüngestalterische Abschirmung des Betriebsgeländes zur Straße Am Förderturm, zu den westlichen Plangebietsgrenzen und zu der im Süden angrenzenden Wohnbebauung zu ermöglichen. Daher setzt der Bebauungsplan zeichnerisch Flächen zur Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Durch textliche Festsetzung wird die Bepflanzung konkretisiert: Im Gewerbegebiet sind in den festgesetzten Pflanzflächen standortgerechte Laubgehölze in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 2. Ordnung in der Pflanzgüte von mindestens

18-20 cm Stammumfang anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens 60-100 cm Höhe anzupflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. E).

9 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW ergänzt. Insbesondere ungeordnete oder überdimensionierte Werbeanlagen können bei Gewerbegrundstücken zu einem negativen Erscheinungsbild beitragen. Nördlich und östlich liegen das Bero-Center als großes Einkaufszentrum sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Somit ist von einem größeren Druck zur Aufstellung von Werbeanlagen auch im Plangebiet auszugehen. Ziel ist es, städtebaulich negative Auswirkungen des Erscheinungsbildes durch Werbeanlagen zu verhindern. Benachbart befinden sich eine Schule und Wohnbebauung als empfindliche Nutzungen, so dass die Festsetzungen zu Werbeanlagen sinnvoll sind. Weiterhin würde die Errichtung von ungeordneten und überdimensionierten Werbeanlagen dem verfolgten Ziel entgegenlaufen, das Gewerbegrundstück durch Grünflächen zu gestalten und in einem gewissen Maße in die Umgebung einzufügen. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zur Größe und Ausgestaltung von Werbeanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. F).

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über die Alleestraße im Süden und die Straße Am Förderturm im Norden verkehrlich erschlossen. Hierbei erfolgt die Erschließung für Lkw allein über die Straße Am Förderturm. Bezüglich der Erweiterung des Betriebsbereichs der ansässigen Firma im Norden des Plangebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Aufgabe der Untersuchung war der Nachweis, dass die Erschließung auch nach Erweiterung und der damit verbundenen Zunahme des Verkehrsaufkommens sichergestellt ist (Brilon Bondzio Weiser, Bochum 2018). Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die untersuchten Knotenpunkte auch nach einer Betriebserweiterung eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs erreichen. Am Fußgängerüberweg zwischen dem Hans-Sachs-Berufskolleg und dem Bero-Einkaufscenter kommt es heute schon in Spitzenzeiten zu erheblichen Wartezeiten für Kraftfahrzeuge. Ortskundige Kraftfahrer werden daher die östliche Route über die Concordiastraße wählen. Da am Kreisverkehr Concordiastraße / Am Förderturm / Hansastraße ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind, kann der Verkehr der ansässigen Firma diese Route nutzen. Insgesamt stellt der Gutachter fest, dass die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Qualität des Verkehrsablaufs marginal sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet umfasst einen bestehenden Betrieb, der über die Straße Am Förderturm und die Alleestraße erschlossen ist. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der geplanten Betriebserweiterung mit Strom und Wasser sowie die Ableitung des Schmutzwassers sind sichergestellt.

Durch Fachgutachten des Büros GFP Dr. Gärtner und Partner GBR aus Duisburg wurde geklärt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen sowohl des Bestands als auch der geplanten Erweiterungen der Betriebsanlage des ansässigen Stahlbetriebes nach hydrogeologischen / hydraulischen Gesichtspunkten nach Maßgabe des

Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit den Vorschriften des Landeswassergesetzes NRW auf dem Grundstück möglich ist.

Gleiches gilt für die Versickerung des Niederschlagswassers von großen Teilen der nicht überbauten Betriebsflächen.

Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde im Jahre 2011 gestellt und von der Stadt Oberhausen genehmigt. Die baulichen Voraussetzungen – d. h. die Errichtung der Versickerungsanlagen – wurden bereits geschaffen bzw. abgeschlossen.

Die Versickerungsanlagen wurden so dimensioniert, dass auch das zukünftig über die neu errichteten Dachflächen abfließende Niederschlagswasser aufgenommen werden kann.

D Umweltbelange

1 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes zu erarbeiten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 733 wurde unter Punkt I in diese Begründung integriert (s. u.).

2 Lärmschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Gewerbebetrieb im Plangebiet liegt die Wohnbebauung an der Alleestraße. Bei einer solchen, vorhandenen Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen können die Eigentümer der Wohnhäuser im Rahmen des wechselseitigen Rücksichtnahmegebotes hinsichtlich der Lärmimmissionen nur die Einhaltung der Richtwerte für ein Mischgebiet beanspruchen. Gleichzeitig erfordert der sachgerechte Ausgleich der Belange auch, dass das bestehende Unternehmen Rücksicht nimmt, also seinen Betrieb nicht uneingeschränkt durchführen kann, wie dies ggf. an anderen Gewerbestandorten möglich ist. Aus diesem Grund wird von Seiten der ansässigen Firma die Weiterentwicklung des Betriebskonzeptes vorgenommen.

Zur Einschätzung der Immissionssituation des Gewerbebetriebs nach der geplanten Erweiterung wurde ein Lärmgutachten erstellt (TAC Technische Akustik, Bericht TAC 2426-15-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahlagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 610 der Stadt Oberhausen, Korschebroich 2015). Das Gutachten führt mehrere betriebliche Maßnahmen auf, um mittel- bis langfristig die Lärmsituation für die benachbarte Wohnbebauung zu verbessern. Die Verlagerung der Lkw-Zufahrt von der Alleestraße zur Straße Am Förderturm und die Änderung der Parkplatzsituation haben stattgefunden, so dass die Orientierungswerte für Mischgebiete heute eingehalten werden. Lediglich an der straßenzugewandten Nordfassade des Gebäudes Alleestraße 16 kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung. Langfristig, bei Umsetzung weiterer betrieblichen Maßnahmen wurde die deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte an der Wohnbebauung berechnet. Die Neuordnung des Gewerbebetriebes stellt damit für die angrenzende Wohnbebauung keine zusätzliche Belastung, sondern eine Entlastung dar.

Voraussetzung zur weiteren Umsetzung des Betriebskonzeptes ist die Erweiterung des Betriebsgeländes im nördlichen Planbereich, was durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Die angestrebte Entlastung der Wohnnachbarn wurde durch die Verlagerung der LKW-Ein- und Ausfahrt bereits umgesetzt, was zur Folge hat, dass die für die vorhandene

Gemengelage mit den angrenzenden Nutzungen anzusetzenden Werte eingehalten werden, ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich sind. Dem Verbesserungsgebot wird damit Rechnung getragen. Die Verlagerung der LKW-Zu- und Ausfahrt wird im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrags langfristig gesichert.

~~Zur weiteren Standortsicherung sieht der Betrieb den dauerhaften Dreischichtbetrieb vor. Damit verbundene Konflikte sind zu lösen. Geplant sind die Hallenerweiterung im Norden und die bauliche Ertüchtigung bestehender Hallen. Die Anforderungen und damit die Durchführung der im Lärmschutzgutachten aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen für den Dreischichtbetrieb werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen verbindlich gesichert. Zugleich wird mit dem Gesamtkonzept der Stand der Lärminderungstechnik erreicht. Im Ergebnis werden sogar die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an den abwägungsrelevanten, nutzungsempfindlichen Immissionsorten eingehalten, was über den Anspruch der Anwohner der benachbarten Alleestraße deutlich hinausgeht. Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 (Seiten 51 und 52).~~

3 Artenschutzprüfung

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) durchgeführt. Hieraus ergab sich weiterer Untersuchungsbedarf, so dass eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) beauftragt und durchgeführt wurde (Glacer 2018). Nach den Ergebnissen der Untersuchungen sind keine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Lebensräumen) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen, wenn die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen aus dem Artenschutzrecht eingehalten werden.

E Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma. Mit Konkretisierung des Bebauungsplans will die Firma die städtischen Flächen erwerben. Ausgenommen hiervon ist die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche entlang der Straße Am Förderturm, die in städtischem Besitz verbleibt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

F Kosten

Erschließungsstraßen und -anlagen sind vorhanden. Das Plangebiet ist an die öffentlichen Netze angeschlossen. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung etc. sind durch den Flächeneigentümer herzustellen und zu unterhalten.

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen, die sich aus der Umsetzung des Betriebskonzepts ergeben – insbesondere die dem Lärmschutz dienenden Maßnahmen – werden durch die ansässige Firma übernommen. Hierzu sind auch die Kosten zu zählen, die durch die notwendige Verlagerung des Bolzplatzes entstehen. Die Umsetzung sowie die Übernahme der Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt

Oberhausen und der ansässigen Firma verbindlich geregelt. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geschlossen.

G Kennzeichnung und Hinweise

1 Kennzeichnung

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird deshalb vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I. 2608). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. (5) Nr.3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen bestehen nicht. Bei Baumaßnahmen und jeglichen tiefgreifenden Erdarbeiten ist das Antreffen abfallrelevanter, belasteter Aushubböden zu erwarten. Tieferliegende Anschüttungsmaterialien können in Abhängigkeit vom Schadstoffinventar nicht grundsätzlich an der Oberfläche der Grundstücke wiederverwendet werden. Standsicherheitsfragen sind zu berücksichtigen.

2 Hinweise

Kampfmittel

~~Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:~~

~~„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.“~~

Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 (Seiten 52 und 53).

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodenfunden aufzeigt:

„Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer

Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.“

Geschützte Allee

Die im Plan gekennzeichneten Bäume der nach § 41 LNatSchG NRW geschützten Allee sind zwingend dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzung innerhalb der Allee zu ersetzen.

Vor und während der Bauarbeiten sind sie durch geeignete und ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie nach den Vorgaben der ZTV Baumpflege zu sichern. Dabei ist insbesondere der Wurzelbereich (= Kronendurchmesser) der Bäume von Baumaßnahmen auszusparen und vor Belastung durch Begehen, Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und Materiallagerung zu schützen. Auch nach der Bauphase darf im Wurzelbereich kein Bodenabtrag sowie Auftrag von Boden oder anderen Materialien erfolgen.

Bei Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Alleeebäumen ist der Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baugrube und Wurzelanlauf entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 einzuhalten. Eine nicht vermeidbare Herstellung einer Baugrube im Wurzelbereich darf nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Sollte die Baugrube den Wurzelraum von geschützten Alleeebäumen tangieren, ist ein aktiver Schutz der Wurzeln in Form einer Wurzelbegleitung durch eine qualifizierte Baumfachkraft zu gewährleisten. Bei Wurzelverlust ist ggf. ein Wurzelvorhang nach den Vorgaben der DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV Baumpflege herzustellen.

Bauzeitenbeschränkungen

Zwischen Februar und September sind Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen nicht zulässig.

Maßnahmen zum Naturschutz

Es sind möglichst warm-weiße bis neutrale LED-Leuchtmittel mit einer Temperatur zwischen 2700 und 3300 Kelvin und mit vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden. Die Lichthöhenpunkte sind möglichst niedrig anzubringen und sollten eine Höhe von 4,5 m über Gelände nicht überschreiten.

H Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 101.684 m², davon

- Öffentliche Grünfläche:	470 m ²
- überbaubare Grundstücksfläche:	72.802 m ²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche:	24.652 m ²
- Fläche zur Anpflanzung / Begrünung:	3.760 m ²

I Umweltbericht

1 Einleitung

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

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich sein können. Eine Einwirkung auf die Umgebung des Plangebietes findet nicht statt. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben nicht vorgesehen sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase neuer Gebäude und der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Der Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauGB.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alt-Oberhausen zwischen dem Bero-Center und der Bahnstrecke, die das Gebiet von der südlich angrenzenden Innenstadt Alt-Oberhausens trennt.

Im Plangebiet liegen das Betriebsgelände der ansässigen Firma sowie das vom Modellauto-Verein gemietete Vereinsgelände und ein städtischer Bolzplatz.

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Stadtplanerisches Ziel für das Bebauungsplangebiet ist die Erhaltung einer gewerblichen Nutzung und die Regelungen zur Verträglichkeit der geplanten mit den vorhandenen Nutzungen, verbunden mit Regelungen zur grüngestalterischen Einbindung des Betriebes und dem Erhalt der nach Landesrecht geschützten Allee.

Realnutzung

Der Bebauungsplan Nr. 733 umfasst das Betriebsgrundstück der ansässigen Firma. Sie betreibt am Oberhausener Standort den Handel mit Stahlteilen, der die Lagerung, Zurichtung und Konfektionierung der Stahlteile beinhaltet. Es ist ganz überwiegend versiegelt, beinhaltet aber im Norden auch Brachflächen.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Auf regionalplanerischer Ebene enthält der RFNP die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Auf der bauleitplanerischen Ebene enthält der RFNP für das Plangebiet überwiegend die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Randbereiche südlich der Straße Am Förderturm im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes sind als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Außerhalb des Planbereichs umfasst die westlich anschließende Fläche für den Gemeinbedarf ebenso den Bereich des bestehenden Jugend- und Kulturzentrums sowie das westlich liegende Berufsförderungswerk Oberhausen und die Hans-Sachs-Berufskollegs. Die nordöstlich anschließende Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich bis zur Concordiastraße und weist u.a. diverse Verwaltungsdienststellen auf. Das nördlich der Straße Am Förderturm liegende Einkaufszentrum ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Östlich des Plangebiets und südlich der Alleestraße setzt sich die gewerbliche Baufläche (G) fort. Die bestehende Wohnbebauung im westlichen Bereich der Alleestraße, einschließlich eines kleinen Bereichs des Betriebsgeländes der ansässigen Firma ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 enthält die Darstellungen als Gewerbegebiet für den Bestandsbereich der ansässigen Firma und die östlich angrenzende Fläche sowie als Flächen für den Gemeinbedarf für einen kleinen Bereich östlich der bestehenden Turnhalle zwischen der Straße Am Förderturm und dem heutigen Betriebsgelände. Der Bebauungsplan tangiert somit die kleinere Fläche für den Gemeinbedarf östlich der Turnhalle als Erweiterungsbereich des Betriebes bzw. des Gewerbegebietes. Da die Fläche nicht mehr für Nutzungen des Gemeinbedarfs benötigt wird und es sich hier im Bezug der gesamtstädtischen Betrachtung des STEK 2020 um eine kleinteilige Nutzungsänderung handelt, entspricht der Bebauungsplan weiterhin der Zielsetzung des STEK 2020. Die genannte Fläche ist in ihrer Darstellung im STEK 2020 von Gemeinbedarfsfläche in Gewerbegebiet bei einer zukünftigen Überarbeitung des Flächenplans zu korrigieren.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen, noch in einem Schutzgebiet gemäß Naturschutzrecht.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 besteht der seit dem 24.12.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 B - Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III - im Stadtteil Lirich. Die Bereiche des Betriebsgeländes der Stahlhandelsfirma und der östlich bzw. südöstlich gelegene Betriebsbereich der ehemaligen Firma Blass sind dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nordöstlichen und im nordwestlichen Planbereich ist jeweils ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes umfassen nahezu das gesamte Gewerbegebiet.

Unmittelbar westlich und nördlich angrenzend liegt der seit dem 10.07.1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 A - Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III. Er setzt zwischen der Straße Am Förderturm und Bebelstraße sowie dem Betriebsgrundstück der ansässigen Firma Baugrundstücke für den Gemeinbedarf fest. Die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung Alleestraße 29 bis 37a sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke umfassen die Baugrundstücke im Planbereich vollständig.

Im Umweltbericht sind die Ziele, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt wurden und die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der verwendeten Gesetze und Verordnungen dar.

WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG Bundesimmissionsschutz-gesetz	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Die Ziele des Umweltschutzes haben im Rahmen der folgenden Schutzgutprüfung Eingang in die Bewertungskriterien und Beurteilungsgrundlagen gefunden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und Arbeiten und die Möglichkeiten zu Sport, Freizeit und Erholung zu betrachten.

Derzeitiger Umweltzustand

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

Der Planbereich ist von einer gewerblichen Nutzung geprägt. Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden, allerdings entlang der Alleestraße unmittelbar gegenüber.

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eine eingeschränkte Bedeutung. Für den Stadtteil bedeutsam sind der städtische Bolzplatz und die angrenzende private Modellautorennbahn eines Vereins.

Wegeverbindungen in die Umgebung sind auf Grund des angrenzenden Bahndamms nach Südosten nicht vorhanden. Die öffentlichen Straßen erschließen den benachbarten Stadtraum.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche, Lichtimmissionen, Strahlung oder Wärme, elektromagnetische Felder oder andere Belästigungen vor.

Die anfallenden Abfälle im Plangebiet werden entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Oberhausen in der jeweils gültigen Fassung entsorgt. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Gesetze und dieser Satzung durch die öffentliche Einrichtung Stadt.

Die Entwässerung des Plangebietes wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen in der jeweils gültigen Fassung durchgeführt. Die Abwasserbeseitigungspflicht erfasst das Sammeln und Fortleiten der Abwässer im gesamten Stadtgebiet.

Risiken für die menschliche Gesundheit (Unfälle, Katastrophen und Seveso-III-Richtlinie)

Von besonderen außergewöhnlichen Risiken auf die menschliche Gesundheit, die durch Naturkatastrophen ausgelöst werden können, ist im Plangebiet nicht auszugehen.

~~Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung nicht zulässig.*~~ Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist – die Balver Chemieservice GmbH, Buschhausener Str. 153, 46049 Oberhausen. Das Plangebiet liegt jedoch weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands von 200 m (i. S. d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 13), sodass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben. * [Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 \(Seite 53\).](#)

Für alltägliche Unfälle bis hin zu katastrophenartigen Großschadenslagen hat die Feuerwehr einen Alarmplan erstellt. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen können so schnell eingeleitet werden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist derzeit den Schallemissionen der umgebenden Straßen und Bahnstrecken ausgesetzt. Da im Plangebiet Wohnen nicht zulässig ist, wird hier nur die Auswirkung der Betriebserweiterung auf die umgebende Wohnbebauung untersucht. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist dabei so gering, dass diesbezüglich keine gesonderte Betrachtung erforderlich ist. „Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung der Carl Spaeter GmbH in den Spitzenstunden beträgt weniger als 20 Kfz je Richtung im Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr. Zum Schutz der Anwohner ist die Nutzung des südlichen Parkplatzes dagegen ausschließlich im Tageszeitraum vorgesehen.“ (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 733 „Am Förderturm / Alleestraße“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum, Juli 2018)

Da im Gebiet allein ein Gewerbebetrieb ansässig ist, der als Lärmemittent relevant ist, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches auch den zu- und abgehenden Verkehr bis zur nächsten öffentlichen Straße, wo eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr erfolgt, betrachtet.

Gewerblicher Lärm

Zur Einschätzung der Immissionssituation des Gewerbebetriebs nach der geplanten Erweiterung wurde ein Lärmgutachten erstellt (TAC Technische Akustik, Bericht TAC 2426-15-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahlagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 610 der Stadt Oberhausen, Korschenbroich 2015). Zur Beurteilung der konkreten Situation und unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der Umgebung ist der Umfang der bereits jetzt stattfindenden gewerblichen Tätigkeit sowie auch die geplante Erweiterung betrachtet worden.

Die DIN 18005 gibt für Planverfahren Orientierungswerte an die eingehalten werden sollten. Der Betrieb des ansässigen Stahlhandels hat allerdings die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten, daher werden hier beide Regelwerke zur Beurteilung herangezogen. Die Werte für Wohn- und Mischgebiete sind im vorliegenden Fall identisch. Die TA Lärm sieht in Nr. 6.1

für verschiedene Baugebiete Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor, die Anhaltspunkte für das Maß der jeweils zumutbaren Lärmimmissionen liefern. Abweichend davon können gemäß Nr. 6.7, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Dies findet im vorliegenden Fall Anwendung. Die Eigentümer der Wohnhäuser an der Alleestraße können wegen der Gemengelage in der Nachbarschaft im Rahmen des wechselseitigen Rücksichtnahmegebotes hinsichtlich der Lärmimmissionen nur die Einhaltung der Richtwerte für ein Mischgebiet beanspruchen. Gleichzeitig erfordert der sachgerechte Ausgleich der Belange auch, dass das bestehende Unternehmen Rücksicht nimmt, also seinen Betrieb nicht uneingeschränkt durchführen kann, wie dies ggf. an anderen Gewerbestandorten möglich ist. Aus diesem Grund wird von Seiten der ansässigen Firma die Weiterentwicklung des Betriebskonzeptes vorgenommen. Voraussetzung dafür ist die Erweiterung des Betriebsgeländes im nördlichen Planbereich.

Derzeit, nach Umsetzung der ersten Maßnahme "Logistikkonzept 2010" werden die Orientierungswerte für Mischgebiete in der Nacht an der Wohnbebauung Alleestraße 16 nur noch um 0,5 dB(A), also geringfügig überschritten (2008 war es noch eine Überschreitung um 2,1 dB(A) s. Tab. 11.1) und an der Alleestraße 22 bereits unterschritten. Diese Werte wurden für den der Alleestraße zugewandten Nordfassaden der Gebäude berechnet, die rückwärtigen, zum Garten hin orientierten Gebäudeseiten sind durch das jeweilige Gebäude von den Betriebsgeräuschen im Plangebiet abgeschirmt (s. Gutachten Tabelle 11.2 Seite 19). [Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 \(Seiten 53 und 54\).](#)

Bodenbelastungen / Altlasten

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Bereich des Altstandortes der Zeche Concordia 1-3 und ist somit eine Teilfläche eines der großen ehemaligen Zechenstandorte des Ruhrgebiets. Als gesamter Betriebszeitraum sind die Jahre 1850 bis 1968 dokumentiert. Auf dem heutigen, aktuellen Bebauungsplangebiet befanden sich früher u.a. eine Kokerei und eine Zechenhalde, die später abgetragen wurde. Auch befand sich dort um die Jahrhundertwende eine Fabrik zur Herstellung feuerfester Steine, später Porzellanfabrik bis 1907. Das Bebauungsplangebiet ist – gemäß seiner Industriegeschichte und dokumentiert durch frühere Bodenuntersuchungen - weitestgehend durch Anschüttungsböden geprägt. Heute sind einige unversiegelte Flächen / z.T. auch eine waldartige Vegetation bzw. Brache vorhanden, insbesondere Flurstücke 185, tlw. 131 und 212 (Stand 2017). Zum heutigen Flurstück 185 (waldartig, mit ca. 4.500m² Fläche) liegen aus früheren Bodenuntersuchungen (Gutachten 1998) keine Sondierungsergebnisse vor. Aus diesem Grund wurde aktuell eine Auswertung historischer Karten und Luftbilder vorgenommen, siehe Kapitel 2.4 'Bodenbelastungen/Altlasten'.

Auswirkungen der Planung

Wohn-, Wohnumfeld - und Erholungsfunktion

Die angrenzende Wohnnutzung wird nach Realisierung der betrieblichen Umstrukturierung, die der Plan ermöglicht, weniger von Betriebsgeräuschen belastet sein. Der Bolzplatz wird auf eine unmittelbar benachbarte Fläche, westlich neben der Sporthalle verlagert werden. Die Modellautorennbahn wird an diesem Standort seine Existenz aufgeben müssen. Der Verein muss sich einen neuen Standort suchen.

Risiken für die menschliche Gesundheit

Diesbezüglich gibt es keine Veränderung.

Verkehrslärm

Diesbezüglich gibt es keine Veränderung.

Gewerbelärm

Der Plan ermöglicht eine Erweiterung des Betriebs und beschränkt die Zufahrt für LKW im Süden. Ein Betriebskonzept, welches weitere Maßnahmen zum Lärmschutz regelt, wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Dadurch kommt es langfristig zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung. Das neue Betriebskonzept und die begleitenden bautechnischen Veränderungen wurden in einem Schallgutachten genauer untersucht.

Durch die gutachterlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Hinblick auf das für Lärmimmissionen sensible angrenzende Wohngebiet die durch die Bebauungsplanung ermöglichte nördliche Erweiterung des Betriebes zu einer Verbesserung gegenüber dem bestehenden Zustand führen.

Die Verlagerung des betrieblichen Verkehrsgeschehens aus der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnbebauung sowie bauliche Veränderungen stellen sicher, die gewachsene Gemengelage auch für die Zukunft verträglich auszugestalten und die Lärmbelastung der Wohnbebauung an der Alleestraße zu reduzieren. Nach der Umsetzung aller Maßnahmen werden die betriebsbedingten Immissionen an der Wohnbebauung Alleestraße langfristig reduziert sein. Die Neuordnung des Gewerbebetriebes stellt damit für die angrenzende Wohnbebauung keine zusätzliche Belastung, sondern eine Entlastung dar, womit in der städtebaulichen Gesamtbilanz eine Verbesserung im Sinne der städtebaulichen Entwicklung erreicht wird.

Bei dem Betriebskonzept handelt es sich um eine mehrstufige Umsetzung verschiedener Maßnahmen. Zur Entlastung der Alleestraße und Optimierung der Betriebsabläufe wurde bereits die Lkw-Zufahrt an der Alleestraße gesperrt und an die neue Zufahrt an der Straße Am Förderturm verlagert. Hieraus ergibt sich an den betroffenen Immissionsorten (Wohnbebauung an der Alleestraße, Wohnnutzungen des Berufsbildungszentrums und die Schule) eine deutliche Entlastung der Lärmsituation.

Diese Maßnahmen sollen zu einer deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete führen. Durch weitere, langfristig geplante Maßnahmen kann sogar die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten erreicht werden (Stufen 4 und 5 des Konzeptes, siehe Gutachten).

Insgesamt zeigt die Untersuchung auf, dass dem Verbesserungsgebot Rechnung getragen wird und mittel- bis langfristig das neue, schon in Teilen umgesetzte Betriebskonzept zur deutlichen Verbesserung der Immissionssituation beitragen kann und gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs gewährleistet sind.

Die Durchführung der im Lärmschutzgutachten aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen gesichert werden.

Eine Betriebserweiterung muss im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens genehmigt werden. Der Betrieb muss dann die Einhaltung der Werte der TA Lärm nachweisen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Derzeitiger Umweltzustand

Es handelt sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine knapp 100.000 m² große Fläche, die heute bereits in weiten Teilen mit Gewerbehallen bebaut sowie von versiegelten Flächen bedeckt ist. Im Nordwesten befindet sich ein relativ störungsfreier Gehölzbestand mit Robinien und Birken, die eine Höhe von ca. 8 bis 10 m erreichen und nur schwaches Baumholz aufweisen. Die Krautschicht ist spärlich vorhanden. (Glacer 2017)

Auf der östlichen Brachfläche entlang der Gleistrassen hat sich eine von Schmetterlingsstrauch geprägte Pioniergesellschaft mit Birkenaufwuchs und Brombeere entwickeln können. Das etwa 10 bis 15 Jahre alte Verbuschungsstadium wird stellenweise von aufgelockerten, spärlich bewachsenen Flächen durchzogen. (Glacer 2017).

Planungsrelevante Arten

Da nach Durchsicht der bei der Unteren Naturschutzbehörde vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) festgestellt wurde, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung Planungsrelevanten Arten vorkommen können, wurden weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte, also eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro erforderlich. Es wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) durchgeführt. Hieraus ergab sich weiterer Untersuchungsbedarf und es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) beauftragt und durchgeführt. (Glacer 2018).

Im Rahmen der ASP II wurden insgesamt 23 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Der Turmfalke und Stieglitz brüten im Umfeld des Bebauungsplans. Aufgrund der sehr deutlichen Störfrequenz im Plangebiet, ergeben sich trotz Habitat Potentialen keine Brutmöglichkeiten für planungsrelevante Arten. Bei allen vier Detektorbegehungen wurden lediglich vereinzelte jagende Zwergfledermäuse festgestellt. Überfliegend wurden Rauhaufledermaus und Abendsegler beobachtet. Insgesamt wurde für das Plangebiet nach Auswertung der Horchboxen eine geringe Fledermausaktivität festgestellt. Hinweise auf Quartiere ergeben sich nicht, da nur wenig nutzbare Gehölzstrukturen aufgrund des geringen Alters als Habitate zur Verfügung stehen. Es wurden keine Hinweise auf Vorkommen von Amphibien und Reptilien im Plangebiet festgestellt. Insgesamt wurden im Plangebiet trotz systematischer Kartierungen keine planungsrelevanten Arten angetroffen, so dass keine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind. (Glacer 2018)

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Lebensräumen) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen, wenn die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen aus dem Artenschutzrecht eingehalten werden.

Bei der Wahl der Leuchtmittel ist der Insekten- und Fledermausschutz zu beachten. Außenanlagen des Plangebietes sind mit warm-weißen LED-Leuchtmitteln zu beleuchten. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Dies kann z.B. durch eine niedrigere

Anbringung umgesetzt werden, um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Es sind Lampen mit vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden, damit das Eindringen und Verbrennen von Insekten verhindert wird. Es ist auf eine sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung zu achten, insbesondere im Nahbereich von Waldbereichen.

Geschützte Allee gem. § 41 LNatSchG

Die Platanen auf der Straße Am Förderturm sind Bestandteil einer gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) geschützten Allee (AL-OB-0027). Somit sind sie nicht nur durch die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung, sondern zusätzlich durch die landesrechtlichen Bestimmungen besonders geschützt. Der § 41 LNatSchG NRW sagt aus, dass die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind.

Der Erhalt des im Plangebiet gelegenen Teils der Allee wird gesichert durch Ausweisung einer 3,0 m breiten öffentlichen Grünfläche, durch die Festsetzung der einzelnen Alleeebäume als zu erhaltende Bäume, eine Festsetzung über die Befestigung der Feuerwehrezufahrt mit Schotterrassen und Hinweise zum Baumschutz bei Bauarbeiten.

Der Befreiung für die Fällung eines Alleebaumes für eine Zufahrt muss durch den Beirat der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden. Eine Ersatzpflanzung ist in der Nähe innerhalb der Allee möglich.

Auswirkungen der Planung

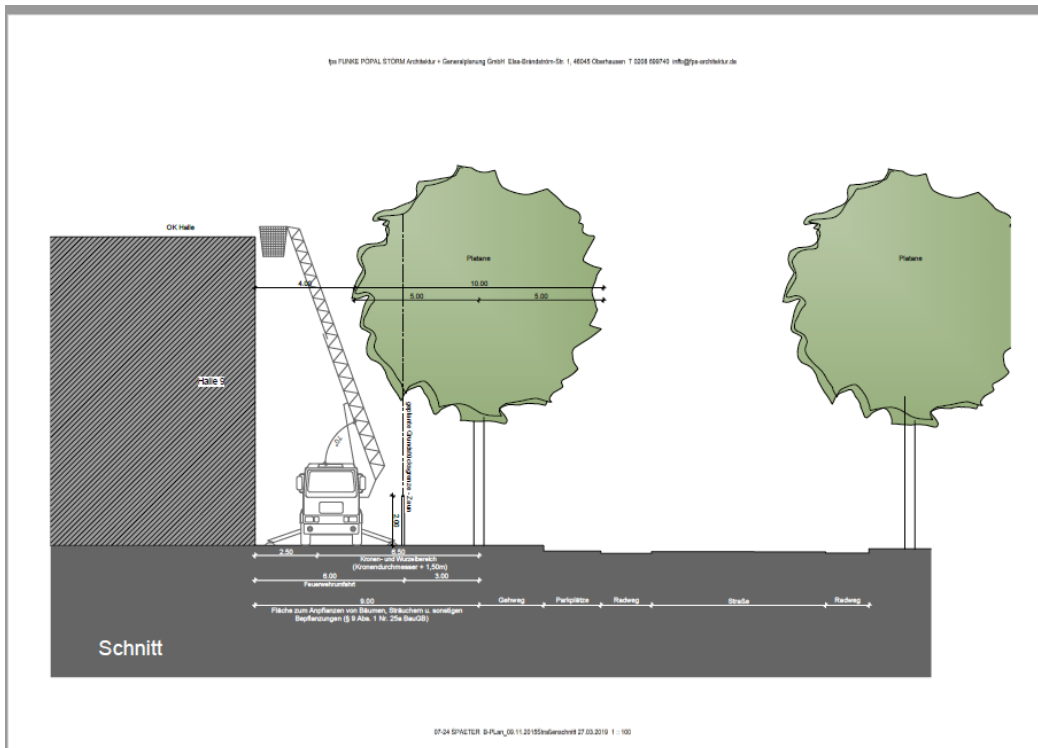
Der Gehölzbestand im Nordwesten wird durch die geplante Hallenerweiterung komplett in Anspruch genommen werden. Diese Inanspruchnahme ist allerdings durch die rechtskräftigen Bebauungspläne 79 A und B bereits zulässig, daher liegt hier kein Eingriff vor.

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren.

Die Brachfläche wird durch die langfristig geplante Errichtung eines Gebäudes komplett in Anspruch genommen. Auch dies ist bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne 79 A und B wie oben ausgeführt zulässig.

Die vorhandenen Alleeebäume werden innerhalb einer straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche erhalten.

Eine detaillierte Schnittzeichnung belegt, dass zum Schutz der Alleeebäume ein ausreichender Abstand zwischen den Alleeebäumen und der geplanten Halle inklusive der Feuerwehrumfahrt und eines Zaunes sichergestellt werden kann.



Um eine grüngestalterische Abschirmung des Betriebsgeländes zu angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan am südlichen, westlichen und nördlichen Rand Pflanzflächen mit dichter Bepflanzung fest. Auf diese Weise sorgt das Grün dafür, dass das Gewerbegebiet weniger sichtbar ist, so dass aus psychologischen Gründen evtl. Störungen (Erscheinungsbild, Lärm) als weniger belastend wahrgenommen werden.

Maßnahmen zu Wurzelschutz während der Bauarbeiten sind benannt und werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zur Auflage gemacht werden.

2.3 Schutzgut Fläche

Bei dem Schutzgut Fläche steht die Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs im Vordergrund. Zusätzliche Versiegelungen sollen vermieden werden.

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich in Alt Oberhausen auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Concordia. Hier findet eine Nachnutzung auf einer Industriebrache statt. Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits gewerblich genutzt und mit Hallen überbaut bzw. versiegelt. Im Nordosten sind Teile des ehemaligen Zechengeländes bisher ungenutzt geblieben, hier hat sich im Laufe der Zeit Vegetation entwickelt.

Derzeit sind als Freiflächen noch ein Gehölzbestand sowie eine Brachfläche vorhanden. Eine Modellautorennbahn und ein Bolzplatz sind teilweise befestigt und in Teilen versiegelt, gleichzeitig aber randlich stark mit Gehölzen eingegrünt.

Auswirkungen der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu deutlichem Freiflächenverlust. Diese Flächeninanspruchnahme ist allerdings auch derzeit bereits auf Grund rechtskräftiger Bebauungspläne zulässig.

2.4 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Schutzwürdige Böden

Bei der 1998 durchgeführten Bodenuntersuchung des Concordia-Zechenstandortes mit insgesamt rund 50 Rammkernsondierungen anteilig im Bereich des heutigen Bebauungsplangebietes Nr. 733 wurden im oberen Horizont ausnahmslos angeschüttete Böden mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und Zusammensetzungen angetroffen. Zudem ist ein Großteil der Fläche heute überbaut bzw. versiegelt. Auch in noch unversiegelten Bereichen ist im oberen Bereich Anschüttung erbohrt worden. Allerdings liegen für das Flurstück 185 keine Sondierergebnisse aus o.g. Bodenuntersuchungen vor.

Schutzwürdige Böden sind somit im Bereich des Bebauungsplangebietes voraussichtlich nicht mehr anzutreffen.

Immissionsbedingte Bodenbelastung

Die digitale Bodenbelastungskarte Oberhausen für das Siedlungsgebiet (BBKS) gilt für Immissionsbelastungen auf naturnahen Böden. Das Vorhandensein dieser Böden ist auf Grund der Industriegeschichte des Altstandortes Concordia 1-3 und der vermutlich völligen Überprägung mit Anschüttungsböden, Haldenaufschüttung und späterem -abtrag sowie Versiegelungen nicht mehr zu erwarten. Insofern sind Bodenbelastungen ausschließlich aus der industriellen Nutzung und der Anschüttung zu berücksichtigen, da eine Differenzierung nicht möglich ist. Siehe hierzu nachfolgende Bewertung.

Bodenbelastungen/ Altlasten

- 1) *Flächen mit Bodenbelastungsverdacht innerhalb des Geltungsbereichs: E13.003, Altstandort Zeche / Kokerei / Brikettfabrik Concordia 1-3*

Zu diesem Altstandort, den der aktuelle Bebauungsplan großflächig beinhaltet, liegt eine historische Recherche aus dem Jahr 1995 und die darauf aufbauende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung aus dem Jahr 1998 vor: „Historische Recherche Zeche Concordia 1, 2 und 3“, AHU – Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH, Aachen, 30.06.1995, und Gutachten „Orientierende Untersuchung Zeche Concordia 1, 2 und 3“, ebenfalls AHU, Aachen 23.01.1998. Beide Gutachten wurden von der Stadt Oberhausen in Auftrag gegeben und begleitet. Die Untersuchungen belegen für das Teilgebiet, das heute den hier zu betrachtenden Bebauungsplanbereich betrifft, standorttypische Bodenbelastungen insbesondere mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen

(PAK). Oberflächennah sind dabei keine Belastungen zu erwarten, die eine gewerbliche Grundstücksnutzung beeinträchtigen könnten. Auch waren in der Bodenluft keine relevanten Belastungen nachzuweisen.

Bei Tiefbaumaßnahmen und allgemein bei größeren Erdbewegungen kann jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit Aushubmaterial anfallen, das abfallrechtlich relevant ist und einer geordneten Verwertung (eingeschränkt auf demselben Grundstück oder extern) oder aber einer Entsorgung zuzuführen ist. Dies ist als Aufwand typisch für alte Industriestandorte und in der Regel auch kostenrelevant.

Für neue Baumaßnahmen ist immer auch die Standsicherheit zu prüfen, da das Gelände großflächig teilweise mehrere Meter angeschüttet ist, also nicht auf gewachsenem Boden gebaut wird.

Der Geltungsbereich wird deshalb gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden.

Heutiges Flurstück 185 der Flur 39 (Stand September 2017)

Zum heutigen Flurstück 185 (waldartig, mit ca. 4.500m² Fläche) liegen aus den früheren Bodenuntersuchungen (Gutachten s.o.) keine Sondierergebnisse vor. Aus den Unterlagen war zunächst nicht ersichtlich, warum die Fläche ausgenommen wurde. Aus diesem Grund wurde 2017 eine eigene Auswertung historischer Karten und Luftbilder vorgenommen. Außerdem sind Informationen aus einer Stellungnahme zum Grundstücksverkehr des früheren Fachbereichs 2-2-40 sowie einer abfallrechtlichen Stellungnahme des früheren Fachbereichs 2-2-30, jeweils aus dem Jahr 2003, vorhanden. Es ging um mögl. Veräußerung des städtischen Grundstücks sowie Abbruch noch vorhandener, aufstehender Wohngebäude.

Es zeigte sich, dass die heutige waldartige Teilfläche offensichtlich früher keine betrieblichen Anlagen des Altstandortes aufwies. Außer einem kleinflächigen Ausläufer der früheren Zechenhalde (E13.006) waren auch sonstige Ablagerungen oder Verfüllungen nicht auszumachen. Vielmehr diente die Fläche zeitweise als Wohnbaufläche mit Gärten.

Insbesondere in Anbetracht der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet ist eine weitergehende Untersuchung des Grundstücks entbehrlich.

E13.006, Altablagerung Zechenhalde

E13.004, Altablagerung Bergehalde bis 1976

E13.060, Altstandort Porzellanfabrik / Herstellung feuerfester Steine

Die vorgenannten Flächen wurden durch die o.g. Untersuchungen des Altstandortes E13.003 mit erfasst.

E13.066, Bodenbelastungspotentialfläche Stahlgroßhandel einschließlich Selbstverbrauchertankstelle

Der Standort der ansässigen Firma wurde nicht auf Grund der Stahlhandelseigenschaft erfasst, sondern wegen Betriebs einer Eigenverbrauchertankstelle. Zu dieser Tankstelle liegt der Untere Wasserbehörde ein Gutachten aus dem Jahr 1999 im Zusammenhang mit einem Umbauvorhaben vor: „Werkstankstelle Gefährdungsabschätzung“, Dr. Gärtner und Partner Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg, 17.02.1999.

Das Gutachten belegte damals erhöhte, tankstellentypische Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen lediglich im oberen Anschüttungsbereich bis etwa 1,2 m Tiefe

des Tankstellengrundstücks (Benzinabscheider, Dieseltank, Zapfinsel). Im tieferen Bereich der dort etwa 2m mächtigen Anschüttung und darunter konnten diese Verunreinigungen nicht festgestellt werden, wobei die Rammkernsondierungen bis zu 5m Tiefe abgeteuft wurden. Selbst wenn die gefundenen Verunreinigungen im Rahmen des Umbaus nicht vollständig entfernt wurden, wären sie für eine fortgeführte rein gewerbliche Grundstücksnutzung unerheblich. Auch eine Grundwassergefährdung konnte und kann daraus nicht abgeleitet werden. Nach damaliger Baugenehmigung des Tankstellenumbaus mit LKW-Waschplatz wurde im Jahr 2000 aktenkundig festgestellt, dass die Oberflächenbefestigung ordnungsgemäß hergestellt und somit frühere Mängel beseitigt wurden.

2) Flächen mit Bodenbelastungsverdacht im Umfeld von 100 m des Geltungsbereichs:

E13.045, Altstandort Tankstelle

E13.018, Schrottplatz

E13.011, Altablagerung

E13.069, Bodenbelastungspotentialfläche Asbestfabrik

E13.022, Tankstelle

F13.096, Altablagerung

F13.118, Bodenbelastungspotentialfläche Kippstelle

E13.080, Altstandort Schacht 1

E13.071, Altstandort Tankstelle

Die vorgenannten Flächen könnten sich lediglich über den Grundwasserpfad auf das aktuelle Plangebiet auswirken. Für die Gewerbeausweisung des Plangebietes würden sich etwaige Grundwasserbelastung aus dem Zustrom nur in Extremfällen auswirken können. Erhebliche Belastungen im ursächlichen Zusammenhang mit den vorgenannten Verdachtsflächen sind jedoch nicht bekannt. Zum Grundwasser insgesamt erfolgt nachfolgend eine gesonderte Betrachtung.

Grundwasser

Im Rahmen der o.g. Gutachten zum alten Zechenstandort Concordia 1-3 wurden auch Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Unter einer z.T. mehrere Meter mächtigen Aufschüttung folgen Sande und Feinkiese der Nieder- und unteren Mittelterrasse, Grundwasserstauer ist der Emschermergel. Die Grundwasserfließrichtung ist von Südost nach Nordwest gerichtet. Die grundwassererfüllte Mächtigkeit des Grundwasserleiters liegt im betrachteten Gebiet bei ca. 5 bis 8 Metern, Grundwasser-Flurabstände betragen gemäß mehrjähriger Messreihen etwa 6,5 bis 8 Meter.

Für den Bebauungsplan sind die Anstrommessstelle E13002 sowie die direkten Abstrommessstellen E13003, E13005 und – weiter entfernt auch E13008 - relevant, welche bereits zur Zeit der damaligen Gutachtenerstellung beprobt wurden und heute (2017) noch bestehen.

Regelmäßige Nachbeprobungen fanden über die Jahre nach der Gutachtenerstellung im Rahmen des allg. Grundwassermonitorings statt. Somit wurden aktuell die Messergebnisse

der letzten 10 Jahre gegenübergestellt. Im Anstrom-/Abstromvergleich des Bebauungsplanes zeigen sich demnach auch heute noch signifikant erhöhte Gehalte von Nickel, Zink und Cadmium, auch der Sulfatgehalt ist im Abstrom höher als im Anstrom. Aluminium ist insgesamt erhöht, wobei sich hier aber keine eindeutigen Differenzen zum Anstrom ableiten lassen.

Insgesamt zeigt jedoch die entfernt liegende Abstrommeßstelle E13008 an der Würpembergstraße keine signifikant erhöhten Werte gegenüber dem Anstrom E13002 südöstlich an der Alleestraße.

Aus diesem Bebauungsplan als Teilfläche des früheren Zechenstandortes ist demnach kein weitreichender Austrag von Belastungen in das abstromige Grundwasser zu erwarten. Trotzdem ist festzuhalten, dass das Grundwasser im Bebauungsplangebiet Belastungen aufweist, die deutlich über Geringfügigkeitsschwellenwerten (LAWA 2016) liegen. Da hier jedoch kein Sanierungserfordernis abzusehen ist, besteht auch kein Einwand gegen die zulässige gewerbliche Nutzung - und bauliche Ausdehnung - im Bebauungsplan (kein Zugriffserfordernis auf bislang unbebaute Flächen). Mit Baumaßnahmen in der Regel einhergehende Versiegelungen können z.T. sogar den etwaigen Einfluss von Sickerwasser auf den Schadstoffaustrag aus Böden in das Grundwasser mindern, auch wenn hierzu derzeit keine Notwendigkeit abzuleiten wäre.

Tiefbaumaßnahmen und allgemein Erdarbeiten erfordern je nach Umfang voraussichtlich erhöhten Aufwand und Kosten, wie dies typisch für alte Industriestandorte ist. Für Baumaßnahmen ist immer die Standsicherheit zu prüfen, da das Gelände großflächig teilweise mehrere Meter angeschüttet ist, also nicht auf gewachsenem Boden gebaut wird.

Auswirkungen der Planung

Da im gesamten Geltungsbereich keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr zu erwarten sind, ergeben sich für das Schutzgut Boden keine relevanten Auswirkungen.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Derzeitiger Umweltzustand

Oberflächengewässer: Im Plangebiet selbst und im Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Der anstehende Grundwasserleiter sind die gut durchlässigen Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein und Emscher. Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 6 bis 8 Meter unter Geländeoberkante. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers erfolgt von Osten nach Westen.

Hochwasser: Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet nicht von Hochwasser betroffen.

Die Fließwegeanalysekarte der Emschergenossenschaft gibt keine Hinweise auf eine mögliche Verwundbarkeit gegenüber Starkregen.

Auswirkungen der Planung / Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient insbesondere der Erweiterungsmöglichkeit des Betriebsgeländes der ansässigen Firma. Dachniederschlagswasser der bestehenden Betriebshallen werden versickert. Niederschlagswasser zukünftiger Betriebshallen soll in die Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Derzeitiger Zustand

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, in der Umweltzone Oberhausen und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet. Der Luftreinhalteplan verfolgt einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) festgestellt wurden. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 733 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf der Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wird.

In der Klimaanalysekarte Oberhausen (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Juni 2017) wird das Plangebiet dem Gewerbe/Industrieklima mit ungünstigem Bioklima, eingeschränkten Austauschbedingungen und erhöhter Luftbelastung zugeordnet.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Dazu fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen an Bedeutung. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist nicht gegeben. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund nächtlicher Kaltluftproduktion.

Auswirkungen der Planung

Der Plan ermöglicht weitere Flächenversiegelungen in einem bereits größtenteils bebauten bzw. versiegelten Quartier. Nach Realisierung der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, die aber nicht quantifizierbar sind.

Anpassung an den Klimawandel

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Um klimaschützende Aspekte verstärkt berücksichtigen zu können, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Anwendung der Checkliste aus dem Leitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ zeigt, dass die Nutzung, die Sicherung und Erweiterung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen Altstandortes der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie der Anpassung an den Klimawandel nicht genutzt.

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂-Bilanz. In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Welche Maßnahmen ergriffen werden, die über technische Standards oder bestehende verpflichtende Regelungen hinausgehen, bleibt den Vorhabenträgern vorbehalten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist möglich und findet statt. Ein oberirdischer Rückhalt mit möglichen Abkühlungseffekten kann wegen der Flächenintensität nicht berücksichtigt werden.

Da bereits große Teile des Plangebietes versiegelt sind, wird sich die klimatische Situation real zwar verändern aber die Effekte sind aber nicht quantifizierbar.

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird überwiegend durch eine massive gewerbliche Bebauung mit hohen Hallen geprägt. Eine nördlich vorgelagerte Sporthalle verdeckt den Anblick von der Straße Am Förderturm aus. An dieser Straße ist derzeit der Gehölzbestand und eine Platanenallee ortsbildprägend. Der benachbarte unbefestigte Parkplatz ist in regelmäßigem Abstand mit Bäumen bestanden, so dass sich von dieser Seite die Begrünung als ortsbildprägend darstellt.

Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung von der Straße Am Förderturm her gesehen deutlich verändert. Der neu zu errichtende Hallenbau wird durch die festgesetzte Allee allerdings den Blicken entzogen werden.

Die vorhandenen Alleebäume sind über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung, bzw. als Allee nach Landesrecht geschützt. Eine öffentliche Grünfläche und die Baumstandorte sind hier festgesetzt.

Der Pflanzstreifen an der Alleestraße im Süden wird durch Festsetzung eines Pflanzgebots gesichert, so dass eine Abschirmung zur vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite heranwachsen kann.

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler der Denkmalliste vorhanden. Sachgüter sind die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude, der Bolzplatz und die Modellautorennbahn.

Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung der Betriebsgebäude, der Bolzplatz wird verlagert, die Modellautorennbahn muss am Standort aufgegeben werden.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

2.9 Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

Der Bebauungsplan Nr. 733 überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und B.

3 Wechselwirkungen

Die vorliegende Planung ermöglicht eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung und die Inanspruchnahme von derzeitigen Freiflächen. Durch die Erweiterung werden die Lärmemissionen im Rahmen der Umsetzung des Betriebskonzeptes langfristig reduziert. Die Freiflächeninanspruchnahme ist bereits heute planungsrechtlich zulässig.

4 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung könnte die gewerbliche Nutzung nicht erweitert werden und die angestrebte Verbesserung der Lärmsituation für die angrenzende Wohnbebauung wäre nicht möglich. Gehölzbestände und Brachflächen blieben als solche erhalten.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgerufen, daher sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich.

Um nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu vermeiden, wird die LKW Zufahrt von Süden her ausgeschlossen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz bei der geplanten Betriebserweiterung vereinbart.

~~Eine Kennzeichnung von Bodenbelastungen des Bebauungsplanbereiches gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB ist aus Gründen der geplanten, gewerblichen Grundstücksnutzung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Erheblichkeit ergibt sich immer auch unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung. Für die gewerbliche Nutzung ist eine Erheblichkeit von Bodenbelastungen nicht abzuleiten.~~

~~Allerdings ist bei Baumaßnahmen und jeglichen, tiefgreifenden Erdarbeiten das Antreffen abfallrelevanter, belasteter Aushubböden zu erwarten. Insofern rechtfertigt die Signalwirkung eine Kennzeichnung des Bebauungsplanes. Aufwand und Kosten von relevanten Erdbewegungen sind zu berücksichtigen. Außerdem können tieferliegende~~

~~Anschüttungsmaterialien in Abhängigkeit vom Schadstoffinventar nicht grundsätzlich an der Oberfläche der Grundstücke wiederverwendet werden. Auch sind Standsicherheitsfragen zu berücksichtigen.~~

~~Eine Kennzeichnung des gesamten Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ist somit textlich erfolgt. Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 (Seite 54).~~

Artenschutz

- Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39. Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) muss eingehalten werden.
- Zum Schutz der Fledermäuse müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Wochenstubenzeit (ca. Mai – Juli) stattfinden. Der geeignetste Zeitraum ist Oktober bis Mitte November, weil danach der Überwinterungszeitraum bis ca. März/April beginnt.
- Die zu rodenden Bäume sind vor Rodungsbeginn durch eine geeignete naturschutzfachliche Fachkraft (z.B. Biologe, Gutachter) auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
- Sollten Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen oder andere planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zur Festlegung weiterführender Maßnahmen zu kontaktieren.
- Ein schriftlicher Nachweis der Kontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Rodung unaufgefordert vorzulegen.
- Bei der Wahl der Leuchtmittel ist der Insekten- und Fledermausschutz zu beachten. Es sind warm-weiße LED-Leuchtmitteln zu verwenden. Es sind Lampen mit vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden, damit das Eindringen und Verbrennen von Insekten verhindert wird. Lampen sind niedrig anzubringen um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern.

Alleenschutz

- Die Baumschutzmaßnahmen nach DIN-Norm 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und RAS LG4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsbau, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.
- Das Hinweisblatt Alleebäume und das Merkblatt zum Schutz von Bäumen ist zu beachten.
- Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung eines Alleebaumes führen können, sind verboten. Eine Fällung und ein Rückschnitt, der zu einer nachteiligen Veränderung im Kronenbereich führt, sind verboten und ihnen kann nicht zugestimmt werden.
- Eine ökologische Baumbegleitung (z.B. Sachverständiger, Gutachter) ist zum Schutz und der Umsetzung von Schutzmaßnahmen der Alleebäume einzusetzen.

- Die Herstellung von Gräben, Mulden oder Baugruben im Wurzelbereich mit einem Bagger ist verboten. Die Herstellung darf nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik erfolgen. Der Abstand vom Stammfuß muss mindestens 2,50 m betragen.
- Wurzelverletzungen und -kappungen sind ausdrücklich verboten. Wurzeln, die einen größeren Durchmesser als 3 cm aufweisen, müssen erhalten bleiben.
- Sollten Starkwurzeln im Baubereich auftreten, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zur Festlegung weiterführender Maßnahmen zu kontaktieren.
- Die Maßnahmen im Wurzelbereich der Alleeebäume sind fotodokumentarisch zu begleiten.
- Ein schriftlicher Nachweis der Fotodokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen einer Baugenehmigung als Nebenbestimmungen zu benennen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und in diesem Zuge eine Verbesserung der Lärmbelastung der Anwohner erreicht werden kann, wurden Alternativen nicht betrachtet.

7 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

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

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

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

8 Monitoring

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse auf anstehende Genehmigungsverfahren verwiesen. Der Zustand der Allee wird im Rahmen der Baumkontrolle überprüft.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan überplant zwei rechtskräftige Bebauungspläne und ermöglicht die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes. Dadurch kann eine Reduzierung der Lärmbelastung der Anwohner erreicht werden. Die Zufahrt von LKW über die Straße Am Förderturm wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt. Die Inanspruchnahme der Freiflächen ist derzeit auf Grund des geltenden Planungsrechtes bereits möglich. Die

geschützte Allee wird als zu erhaltend gesichert. Die Betriebsgebäude werden durch Pflanzstreifen optisch abgeschirmt.

10 Quellenverzeichnis

- Stadt Oberhausen: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 733 „Am Förderturm / Alleestraße“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum, Juli 2018
- TAC Technische Akustik, Bericht TAC 2426-15-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahllagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 610 der Stadt Oberhausen, Korschebroich 2015
- TÜV Nord, Essen (April 2012) Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Oberhausen mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie
- Emschergenossenschaft Essen (Juni 2016) Fließweganalyse Oberhausen.
- Stadt Oberhausen (2011b): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan West. Umweltzone Teilgebiet Oberhausen.
<http://www.oberhausen.de/umweltzone.php> [29.02.2012]
- Stadt Oberhausen (Hrsg.) (2008): Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020), Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 94. STEK 2020 Begründungstext und STEK-Pläne „Flächennutzung“ und „Maßnahmen“ als pdf-downloads.
<https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung.mwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept2020.php> [26.01.2012]
- Stadt Oberhausen (i.d.F. vom 18.12.2017): Abfallsatzung.
- Stadt Oberhausen (i.d.F. von 2016): Entwässerungssatzung.
- LANUV NRW - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem (FIS), Geschützte Arten in NRW
- Dirk Glacier, Landschaftsarchitekt, Essen: Artenschutzprüfung – Stufe I für den Bebauungsplan Nr. 733 Am Förderturm/Alleestraße, Oberhausen 2017).
- Dirk Glacier, Landschaftsarchitekt, Essen: Artenschutzprüfung – Stufe II für den Bebauungsplan Nr. 733 Am Förderturm/Alleestraße, Oberhausen 2018).
- <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44064> [04.07.2017]
- „Historische Recherche Zeche Concordia 1, 2 und 3“, AHU – Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH, Aachen, 30.06.1995,
- „Orientierende Untersuchung Zeche Concordia 1, 2 und 3“, ebenfalls AHU, Aachen 23.01.1998.
- „Werkstankstelle Gefährdungsabschätzung“, Dr. Gärtner und Partner Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg, 17.02.1999.

- LANUV NRW - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2016b): Online-Emissionskataster Luft NRW. Erhebungsjahr Industrie: 2012; Erhebungsjahr Verkehr: 2013.
<http://www.ekl.nrw.de/ekat/#> [04.07.2017]
- RVR - Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2017 a): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. d. Stadt Oberhausen, Text + Karten, Essen.

[Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 \(Seite 55\)](#)

Anlage zur Begründung

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1 | Checkliste Klimaschutz |
| Anlage 2 | Stadt Oberhausen: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 733 „Am Förderturm / Alleestraße“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum, Juli 2018 |
| Anlage 3 | Fachgutachten des Büros GFP Dr. Gärtner und Partner GBR aus Duisburg |
| Anlage 4 | TAC Technische Akustik, Bericht TAC 2426-15-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahllagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 610 der Stadt Oberhausen, Korschbroich 2015 |
| Anlage 5 | Dirk Glacier, Landschaftsarchitekt, Essen: Artenschutzprüfung – Stufe I für den Bebauungsplan Nr. 733 Am Förderturm/Alleestraße, Oberhausen 2017). |
| Anlage 6 | Dirk Glacier, Landschaftsarchitekt, Essen: Artenschutzprüfung – Stufe II für den Bebauungsplan Nr. 733 Am Förderturm/Alleestraße, Oberhausen 2018). |
| Anlage 7 | Historische Recherche Zeche Concordia 1, 2 und 3“, AHU – Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH, Aachen, 30.06.1995 |
| Anlage 8 | „Orientierende Untersuchung Zeche Concordia 1, 2 und 3“, ebenfalls AHU, Aachen 23.01.1998 |
| Anlage 9 | Werkstankstelle Gefährdungsabschätzung“, Dr. Gärtner und Partner Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg, 17.02.1999 |
| Anlage 10 | RVR - Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2017 a): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. d. Stadt Oberhausen, Text + Karten, Essen. |

[Siehe Fortschreibung der Begründung vom 23.07.2020 \(Seite 55\)](#)

Bochum, 02.08.2019



Bodo Matjeka
bms Stadtplanung

Diese Begründung (inkl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).



Oberhausen, 02.12.2019
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Bereichsleiter
- Stadtplanung

Fortschreibung der Begründung (inkl. des Umweltberichts)

Das Kapitel **A 4 - Planverfahren, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** - wird auf Seite 8 durch einen neuen Absatz wie folgt ergänzt:

Der Rat der Stadt hat sich in seiner Sitzung am 23.09.2019 mit dem Entwurf des Bebauungsplans einverstanden erklärt und die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.10.2019. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 stattgefunden.

Das weitere Verfahren zum Bebauungsplan umfasst:

- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);*
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.*

Das Kapitel **B 1 - Ziele der Raumordnung / verbindliche Bauleitplanung** -, wird im Unterkapitel - **Landesplanung** - auf Seite 10 durch einen neuen Absatz wie folgt ergänzt:

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind die Änderungen des LEP NRW durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) am 06.08.2019 in Kraft getreten. Durch die Änderungen des LEP NRW werden die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 733 nicht berührt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 733 verfolgten Hauptplanungsziele entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung.

Das Kapitel **C 2 - Art der baulichen Nutzung** - wird am Ende auf Seite 20 durch einen neuen Absatz wie folgt ergänzt:

Die Errichtung von Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, wären im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung grundsätzlich möglich, jedoch in Anbetracht der umgebenden stadträumlichen Struktur (Wohnen, Schule und Einkaufszentrum) nicht zu erwarten. Zudem sind bei Beantragung einer solchen Anlage die sicherheitsrelevanten Anforderungen nachzuweisen. Es gilt das Erfordernis der Einzelfallprüfung. Im immissions-schutzrechtlichen Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren sind durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Sicherheitsabstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG hervorgerufen wird. Das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nach § 15 Baunutzungsverordnung ist dabei zu beachten.

Der letzte Satz im ersten Absatz des Kapitels **C 4 - Höhe baulicher Anlagen** - auf Seite 20 wird wie folgt geändert:

Unmittelbar westlich bzw. nordwestlich setzen die Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf unterschiedliche Geschosszahlen fest. Diese reichen von einem Geschoss bis maximal fünfzehn Geschosse.

Im Kapitel **D 2 - Lärmschutz** - wird der letzte Absatz auf Seite 25 wie folgt neu formuliert und ergänzt:

Das bisher vorliegende Lärmgutachten - Bericht TAC 2426-15-3 vom 30.06.2015 - und die - ergänzende Stellungnahme TAC 4387-19-A vom 05.11.2019 - wurden vom Gutachter zusammengeführt: TAC Technische Akustik, Bericht TAC 4387-20-3, „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahllagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 733 der Stadt Oberhausen“, Korschebroich 07.04.2020.

In der Zusammenfassung stellt der Gutachter fest: „Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 733 der Stadt Oberhausen wurden die in der Nachbarschaft zu erwartenden Betriebsgeräusche eines zukünftigen Betriebes der Carl Spaeter GmbH in Oberhausen nach Standortsicherung sowie Erweiterung der Betriebsanlagen berechnet, prognostiziert und nach TA Lärm bewertet.

Zur Verbesserung der Bestandsituation und zur Einhaltung von Immissionsricht- und -zielwerten wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, der in Form eines Stufenplanes mit fünf Stufen (bzw. bei Durchführung der Stufe 3a mit drei Stufen) die Maßnahmen mit den jeweils zugehörigen Beurteilungspegeln an den Immissionsorten beschreibt. Die Maßnahmen können in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass ab der Stufe 3 die festgesetzten Zielwerte für die Carl Spaeter GmbH im Endausbau an allen Immissionsorten durch die gerundeten Beurteilungspegel tagsüber und nachts eingehalten und die Anforderungen der TA Lärm bereits erfüllt werden.

Mit Abschluss der Stufe 5 werden die Zielwerte nicht nur eingehalten, sondern an allen Immissionsorten tagsüber und nachts auch unterschritten.“

Die sich aus den verschiedenen Varianten des Betriebskonzepts ergebenden Anforderungen an den Lärmschutz wurden somit im Lärmgutachten beschrieben und bewertet. Die Durchführung der im Lärmschutzgutachten aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen für die beschriebenen Varianten des Betriebskonzepts wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen vor Satzungsbeschluss verbindlich gesichert. Zugleich wird mit dem Gesamtkonzept der Stand der Lärminderungstechnik erreicht. Im Ergebnis werden sogar die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an den abwägungsrelevanten, nutzungsempfindlichen Immissionsorten eingehalten, was über den Anspruch der Anwohner der benachbarten Alleestraße deutlich hinausgeht.

Das Plangebiet selbst liegt neben einer Bahnstrecke. Bei der Strecke handelt es sich um einen stark befahrenen Schienenweg und es ist entsprechend mit Lärmbelastungen im Plangebiet zu rechnen. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest, Wohnen ist ausgeschlossen. Konflikte sind daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 nicht zu erwarten. Im Gegensatz zu Wohngebieten sind bei Gewerbegebieten bzw. Betriebs-

flächen keine Außenbereiche zum Zwecke der (ruhigen) Erholung vorzusehen. Somit sind entsprechende passive Schutzmaßnahmen, z.B. die Einhaltung bestimmter Schallschutzklassen bei Bauteilen, bei der Errichtung von Büro- und sonstigen Betriebsgebäuden ausreichend.

Bei einer Errichtung von Büroräumen oder sonstigen Betriebsräumen sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der gesunden Arbeitsverhältnisse zu führen. Diese sind bei der Bauausführung zu beachten. Die Deutsche Bahn AG (DB AG) wird im Rahmen von Bauantragsverfahren beteiligt. Hierbei behält sich die DB AG Bedingungen, Auflagen und Hinweise vor. Somit ist die Durchführung ggf. notwendiger Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt. Zudem handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der einen eigenen Bahnanschluss an die Bahnanlage der DB AG betreibt. Entsprechend ist dem Betrieb die Problematik der Lage unmittelbar an der Bahnanlage der DB AG bekannt.

Aufgrund der Festsetzung von Gewerbegebieten und die beschriebene Situation im Plangebiet wird keine Notwendigkeit für weitergehende Betrachtungen zum Schallschutz gesehen.

Aufgrund einer Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.11.2019 wird im Kapitel **G 2 - Hinweise** - auf Seite 26 der Hinweis im Unterkapitel - **Kampfmittel** - wie folgt modifiziert:

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Eine Überprüfung des Baugeländes mit ferromagnetischen Sonden, insbesondere der zur Überbauung vorgesehenen Teilfläche sowie der Teilfläche, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen vorhanden waren (Flakstellungen, Schützengräben u.ä.), wird empfohlen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. bei Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Eine rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) des Fachbereichs „Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, Kampfmittelräumdienst“ der Stadt Oberhausen unter den Telefonnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 ist angebracht.

Um die vorgenannte Überprüfung durchführen zu können, ist das Baugelände (oder die zu überbauende Fläche) bis auf den gewachsenen Boden abzuschieben, bzw. sind die Probebohrungen vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um Arbeiten vorbereitender Art, die bauseits zu Lasten des Grundstückseigentümers durchzuführen sind. Zweckmäßigerweise sollte diese Überprüfung, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, mit Baubeginn vorgenommen werden. Dieser ist rechtzeitig (etwa eine Woche vorher) unter den Telefonnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 mitzuteilen.

Bohrungen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall oder beim Fund von Kampfmitteln ist unverzüglich der Fachbereich „Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, Kampfmittelräumdienst“ der Stadt Oberhausen (Tel. 0208 / 825-1) oder bei Unerreichbarkeit der Ordnungsbehörde die Polizeibehörde (0208/826-0) zu informieren.

Aufgrund einer Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.06.2017 wird das **Kapitel G 2 - Hinweise** - auf Seite 26 um folgenden zusätzlichen Hinweis ergänzt:

Luftschutzbauwerke

Westlich des Plangebietes sind mehrere Stollenmundlöcher von Luftschutzstollen erfasst. Auskünfte über Lage und Ausdehnung möglicher Stollensysteme sind beim Fachbereich „Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, Kampfmittelräumdienst“ der Stadt Oberhausen unter den Telefonnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 einzuholen.

Im Kapitel **I 2.1 - Schutzgut Mensch** - wird auf Seite 32 im Unterkapitel **- Risiken für die menschliche Gesundheit (Unfälle, Katastrophen und Seveso-III-Richtlinie)** - der erste Satz im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Die Errichtung von Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, wären im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung grundsätzlich möglich, sind jedoch in Anbetracht der umgebenden stadträumlichen Struktur (Wohnen, Schule und Einkaufszentrum) nicht zu erwarten. Zudem sind bei Beantragung einer solchen Anlage die sicherheitsrelevanten Anforderungen nachzuweisen. Es gilt das Erfordernis der Einzelfallprüfung. Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren sind durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Sicherheitsabstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG hervorgerufen wird. Das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nach § 15 Baunutzungsverordnung ist dabei zu beachten.

Im Kapitel **I 2.1 - Schutzgut Mensch** - wird auf Seite 33 das Unterkapitel **- Gewerbelärm** - wie folgt ergänzt:

Das bisher vorliegende Lärmgutachten - Bericht TAC 2426-15-3 vom 30.06.2015 - und die - ergänzende Stellungnahme TAC 4387-19-A vom 05.11.2019 - wurden vom Gutachter zusammengeführt: TAC Technische Akustik, Bericht TAC 4387-20-3, „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahllagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 733 der Stadt Oberhausen“, Grevenbroich, 07.04.2020.

In der Zusammenfassung stellt der Gutachter fest: „Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 733 der Stadt Oberhausen wurden die in der Nachbarschaft zu erwartenden Betriebsgeräusche eines zukünftigen Betriebes der Carl Spaeter GmbH in Oberhausen nach Standortsicherung sowie Erweiterung der Betriebsanlagen berechnet, prognostiziert und nach TA Lärm bewertet.

Zur Verbesserung der Bestandsituation und zur Einhaltung von Immissionsricht- und -zielwerten wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, der in Form eines Stufenplanes mit fünf Stufen (bzw. bei Durchführung der Stufe 3a mit drei Stufen) die Maßnahmen mit den jeweils zugehörigen Beurteilungspegeln an den Immissionsorten beschreibt. Die Maßnahmen können in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass ab der Stufe 3 die festgesetzten Zielwerte für die Carl Spaeter GmbH im Endausbau an allen Immissionsorten durch die gerundeten Beurteilungspegel tagsüber und nachts eingehalten und die Anforderungen der TA Lärm bereits erfüllt werden.

Mit Abschluss der Stufe 5 werden die Zielwerte nicht nur eingehalten, sondern an allen Immissionsorten tagsüber und nachts auch unterschritten.“

Die sich aus den verschiedenen Varianten des Betriebskonzepts ergebenden Anforderungen an den Lärmschutz wurden somit im Lärmgutachten beschrieben und bewertet. Die Durchführung der im Lärmschutzgutachten aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen für die beschriebenen Varianten des Betriebskonzepts wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen vor Satzungsbeschluss verbindlich gesichert. Zugleich wird mit dem Gesamtkonzept der Stand der Lärminderungstechnik erreicht. Im Ergebnis werden sogar die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an den abwägungsrelevanten, nutzungsempfindlichen Immissionsorten eingehalten, was über den Anspruch der Anwohner der benachbarten Alleestraße deutlich hinausgeht.

Das Plangebiet selbst liegt neben einer Bahnstrecke. Bei der Strecke handelt es sich um einen stark befahrenen Schienenweg und es ist entsprechend mit Lärmbelastigungen im Plangebiet zu rechnen. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest, Wohnen ist ausgeschlossen. Konflikte sind daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 nicht zu erwarten. Im Gegensatz zu Wohngebieten sind bei Gewerbegebieten bzw. Betriebsflächen keine Außenbereiche zum Zwecke der (ruhigen) Erholung vorzusehen. Somit sind entsprechende passive Schutzmaßnahmen, z.B. die Einhaltung bestimmter Schallschutzklassen bei Bauteilen, bei der Errichtung von Büro- und sonstigen Betriebsgebäuden ausreichend.

Bei einer Errichtung von Büroräumen oder sonstigen Betriebsräumen sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der gesunden Arbeitsverhältnisse zu führen. Diese sind bei der Bauausführung zu beachten. Die Deutsche Bahn AG (DB AG) wird im Rahmen von Bauantragsverfahren beteiligt. Hierbei behält sich die DB AG Bedingungen, Auflagen und Hinweise vor. Somit ist die Durchführung ggf. notwendiger Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt. Zudem handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der einen eigenen Bahnanschluss an die Bahnanlage der DB AG betreibt. Entsprechend ist dem Betrieb die Problematik der Lage unmittelbar an der Bahnanlage der DB AG bekannt.

Aufgrund der Festsetzung von Gewerbegebieten und die beschriebene Situation im Plangebiet wird keine Notwendigkeit für weitergehende Betrachtungen zum Schallschutz gesehen.

Im Kapitel I 5 - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen – werden die Absätze drei bis fünf auf den Seiten 44 und 45 gestrichen und folgende Neuformulierung eingefügt:

Da bei Tiefbaumaßnahmen und allgemein bei größeren Erdbewegungen mit Aushubmaterial zu rechnen ist, das abfallrechtlich relevant ist, wird in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufgenommen.

Das Kapitel I 10 - **Quellenverzeichnis** - wird auf Seite 48 wie folgt ergänzt:

- TAC Technische Akustik, Ergänzende Stellungnahme TAC 4387-19-A zum Bericht TAC 2426-15-3 vom 30.06.2015, Grevenbroich, 05.11.2019
- TAC Technische Akustik, Bericht TAC 4387-20-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahllagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 733 der Stadt Oberhausen, Zusammenstellung aus dem Bericht TAC 2426-15-3 vom 30.06.2015 und der ergänzenden Stellungnahme TAC 4387-19-A vom 05.11.2019, Grevenbroich 07.04.2020

Das **Anlagenverzeichnis** auf Seite 48 wird wie folgt ergänzt:

- Anlage 11 TAC Technische Akustik, Ergänzende Stellungnahme TAC 4387-19-A zum Bericht TAC 2426-15-3 vom 30.06.2015, Grevenbroich, 05.11.2019
- Anlage 12 TAC Technische Akustik, Bericht TAC 4387-20-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahllagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 733 der Stadt Oberhausen, Zusammenstellung aus dem Bericht TAC 2426-15-3 vom 30.06.2015 und der ergänzenden Stellungnahme TAC 4387-19-A vom 05.11.2019, Grevenbroich, 07.04.2020

Bochum, 23.07.2020

Bodo Matjeka
bms Stadtplanung



Diese dem Bebauungsplan Nr. 733 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 23.07.2020 ist vom Haupt- und Finanzausschuss - mit Beteiligung des Oberbürgermeisters - auf der Grundlage einer Delegation i.S. von § 60 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) anstelle des Rates der Stadt am 14.12.2020 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:

§ 9 Abs. 8 i. V. mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).

Oberhausen, 23. DEZ. 2020



Schranz
Oberbürgermeister

