

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße -

Der Bebauungsplan Nr. 733 überplant zwei rechtskräftige Bebauungspläne und setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet fest. Er soll die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes ermöglichen. U.a. durch die Verlagerung der LKW-Zufahrt von der Alleestraße zur Straße Am Förderturm bzw. den südlich von dieser Straße abgehenden Erschließungsring wird eine Reduzierung der Lärmbelastung der Anwohner erreicht.

Die Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen Freiflächen wäre auf Grund des geltenden Planungsrechtes bereits möglich.

Die geschützte Allee wird über eine Erhaltungsfestsetzung gesichert. Die Betriebsgebäude werden durch Pflanzstreifen optisch abgeschirmt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet sind. Demnach stehen dem Bebauungsplan keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die in der Nachbarschaft zu erwartenden Betriebsgeräusche nach Standortsicherung sowie Erweiterung der Betriebsanlagen gutachterlich berechnet, prognostiziert und nach TA Lärm bewertet. Nach Durchführung eines Stufenplans mit entsprechenden Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen kann eine Reduzierung der Lärmbelastung der Anwohner/innen erreicht werden. Die Zufahrt von LKW über die Straße Am Förderturm wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Das Plangebiet selbst liegt neben einer Bahnstrecke. Bei der Strecke handelt es sich um einen stark befahrenen Schienenweg. Es ist entsprechend mit Lärmbelastungen im Plangebiet zu rechnen. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest, Wohnen jeglicher Art 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.

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.

Die Inanspruchnahme der Freiflächen ist derzeit auf Grund des geltenden Planungsrechtes bereits möglich. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgehoben, daher sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Die geschützte Allee wird als zu erhaltend gesichert.

Die Betriebsgebäude werden nach Westen und Süden durch Pflanzstreifen optisch abgeschirmt.

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Der Bebauungsplan nimmt daher einen entsprechenden Hinweis auf.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

- Auf der Bürgerversammlung am 27.04.2017 wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:
 - Probleme auf der Alleestraße durch parkende Fahrzeuge der Mitarbeiter/innen.
 - Verkehrsuntersuchung, künftige Verkehrsbelastung und -abwicklung.
 - Umgang mit Grünstrukturen und naturschutzrechtlichen Belangen.
 - Anzahl neuer Arbeitsplätze.
 - Umgang mit dem vorhandenen Bolzplatz und der Modellauto-Rennbahn.
 - Die Grenzbebauung zur benachbarten Schule sollte ausgeschlossen werden.

Die Stellungnahmen zu den im Rahmen der Bürgerversammlung als Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB angesprochenen Themen sind der Niederschrift der Bürgerversammlung zu entnehmen.

- Stellungnahmen eines Anwohners der Alleestraße:

Das LKW-Verkehrsaufkommen sowie die nächtlichen LKW-, Stapler- und Rangierarbeiten keine fünfzig Meter von Häusern und Schlafräumen entfernt stößt auf Bedenken. Es werden Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan angeregt.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde erarbeitet. Im Ergebnis wird der Nachweis geführt, dass die Erschließung auch nach Erweiterung und der damit verbundenen Zunahme des Verkehrsaufkommens sichergestellt ist.

Ein Lärmgutachten wurde erarbeitet. Bestimmte Lärmschutzmaßnahmen wurden vom Betrieb bereits umgesetzt. Die Neuordnung des Gewerbebetriebes stellt damit für die angrenzende Wohnbebauung keine zusätzliche Belastung, sondern eine Entlastung dar. Voraussetzung zur weiteren Umsetzung des Betriebskonzepts ist die Erweiterung des Betriebsgeländes im nördlichen Planbereich, was durch den Bebauungsplan Nr. 733 ermöglicht wird. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma wurden die Anforderungen an die Betriebserweiterung und den Lärmschutz geregelt und gesichert.

- Stellungnahme des Hans-Sachs-Berufskollegs

Die Umwandlung der bisher festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (Bildung) in Gewerbeflächen wird hinterfragt.

Aus Sicht der Stadt sind die Planungen aus den 1970ern zur Errichtung weiterer Bildungseinrichtungen bisher nicht realisiert und auch künftig nicht absehbar. Demgegenüber wird der Entwicklung des bestehenden Betriebes Vorrang gegeben. Der Standort ist für den Betrieb durch die bereits vorhandene Infrastruktur (z. B. Anschluss an das Schienennetz) sehr gut geeignet.

Städtebauliche und stadtteilbezogene Bedenken

Es werden Bedenken gegen eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle hinsichtlich der stadtgestalterischen Einbindung sowie der Aufwertung des Stadtteils und den Aspekten des Programms Soziale Stadt geäußert.

Der Bebauungsplan Nr. 733 trifft Festsetzungen zum Ausschluss negativ wirkender Werbeanlagen. Zudem wird die bestehende Allee innerhalb eines Grünstreifens gesichert und es werden gestalterisch wirksame Pflanzfestsetzungen getroffen. Ohne Erweiterung des Betriebes wäre der langfristige Erhalt des Betriebes und der Arbeitsplätze gefährdet. Innerstädtische Arbeitsplätze entsprechen dem städtebaulichen Leitgedanke einer Stadt der kurzen Wege und können zudem zur Stärkung eines Stadtteils beitragen. Der

Bebauungsplan steht im Einklang mit den Maßnahmen des Programms „Soziale Stadt“ und das integrierte Handlungskonzept für das Stadterneuerungsgebiet „Brückenschlag“.

Sicherstellung des nicht-störenden Charakters des Gewerbegebietes

Die vorhandene Firma bemühe sich sehr, den Schulbetrieb störende Emissionen zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass dieser Status Quo dauerhaft gewährleistet ist.

Der bestehende Betrieb möchte sich am Standort entwickeln. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ändert sich der Charakter der Nutzung nicht. Die Durchführung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen und damit die Sicherstellung des sogenannten „Status Quo“ wurde über einen konkreten städtebaulichen Vertrag zwischen der ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen geregelt. Im konkreten Fall ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit auch der Lärmschutz in der Nachbarschaft gewahrt bleiben.

Unklarheiten hinsichtlich der eigentlichen Bauabsicht / Planungsabsicht

Es wird nach der geplanten Gebäudehöhe gefragt. Es wird angeregt, die Gestaltung der baulichen Anlagen exakt festzusetzen. Es werden Zweifel an der Durchsetzbarkeit der Lärmschutzmaßnahmen geäußert.

Der Bebauungsplan setzt maximale Gebäudehöhen fest, die den Charakter des bestehenden Gewerbegebietes nicht wesentlich ändern. Die Planung wird auch im Hinblick auf die bestehenden Gebäudehöhen des Berufskollegs als verträglich angesehen.

Bestimmte Lärmschutzmaßnahmen wurden vom Betrieb bereits umgesetzt. Die Neuordnung des Gewerbebetriebes stellt damit für die angrenzende Bebauung keine zusätzliche Belastung, sondern eine Entlastung dar. Voraussetzung zur weiteren Umsetzung des Betriebskonzepts ist die Erweiterung des Betriebsgeländes im nördlichen Planbereich, was durch den Bebauungsplan Nr. 733 ermöglicht wird. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma wurden die Anforderungen an die Betriebserweiterung und den Lärmschutz geregelt und gesichert.

Verkehrssituation

Es wird ein Verkehrsgutachten zum Nachweis des möglichen Verkehrsflusses gefordert.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde erarbeitet. Im Ergebnis wird der Nachweis geführt, dass die Erschließung auch nach Erweiterung und der damit verbundenen Zunahme des Verkehrsaufkommens sichergestellt ist.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht und im weiteren Verfahren durch die Stadt Oberhausen abgewogen:

- Bergbaueinwirkungen

Die Bezirksregierung Arnsberg hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld "Concordia" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Hugo" liegt. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen. Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Alstaden-Gas“ (zeitlich befristet). Die Rechteinhaberin hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, worin auf die ehemalige Bergbautätigkeit und die ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen wird.

Im Bergbau Alt-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Bereich des Planungsvorhabens folgende ehemalige bergbauliche Betriebsstätten verzeichnet: Halde Concordia 1 / Nr. 4507-A-011, Schachtanlage u. Kokerei Concordia 1 / Nr. 4507-S-019 und dessen unmittelbare Umgebung. Halde Concordia 2/3 / Nr. 4507-A-010. Schachtanlage, Kokerei u. Brikettfabrik Concordia 2/3 / Nr. 4507-S-009. Die Halde Concordia 1 wurde um 1940 abgetragen. Der Schacht 1 wurde 1939 stillgelegt und verfüllt. Die Schachtanlage Concordia 2/3 wurde 1968 und die Brikettfabrik 1969 stillgelegt. Die Bergaufsicht für die o.a. ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten endete bereits vor Jahrzehnten. Für die zentrale Wasserhaltung am Schacht 2 besteht noch Bergaufsicht.

Im Bebauungsplan wurde deshalb für das Plangebiet vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind aufgenommen. 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.

Westlich der Planungsfläche sind mehrere Stollenmundlöcher von Luftschutzstollen erfasst.

Im Bebauungsplan wurde dazu vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, welcher die Behörde zur Einholung von Auskünften benennt.

- Denkmalangelegenheiten

Aus Sicht der Bezirksregierung Düsseldorf bestehen keine Bedenken.

Zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern wurde vorsorglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Immissionsschutz und Luftreinhaltung

Die Bezirksregierung Düsseldorf macht auf das Genehmigungsverfahren eines Betriebes in Oberhausen aufmerksam.

Die Einschätzung der Bezirksregierung wird geteilt, dass keine wechselseitigen Auswirkungen zwischen dem genannten Betrieb und dem Bebauungsplan Nr. 733 zu erwarten sind.

- Bahnanlagen

Die Deutsche Bahn AG macht auf die Anforderungen der unmittelbar benachbarten Bahnstrecke aufmerksam. Eisenbahnverkehr darf nicht gestört oder gefährdet werden. Sie weist ausdrücklich auf die Gefahren durch die Oberleitungsanlage hin. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen sind stets zu gewährleisten. Es gelten Mindestabstände. Die Betretung des Geländes der Deutschen Bahn bedarf einer Betretungserlaubnis und einer Einweisung durch den zuständigen Bezirksleiter Fahrbahn.

Es wird die Einfriedung des Grundstücks zur Bahnanlage hin angeraten.

Es gelten Anforderungen an Abstand und Art von Bepflanzungen im Bereich der Bahnanlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen stark befahrenen Schienenweg handelt und entsprechend mit Lärmbelastigungen zu rechnen ist.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind ihr erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Sie behalten sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der bisher die entsprechende Sorgfalt gewahrt hat. Der Betrieb betreibt einen eigenen Bahnanschluss an die Bahnanlage der Deutschen Bahn AG. Aufgrund des Bebauungsplans Nr. 733 ist keine Gefährdung oder Störung der Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG erkennbar. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird die Deutsche Bahn AG beteiligt. Dabei sind entsprechende Nachweise zu führen und bei der Bauausführung zu beachten.

Die notwendigen Mindestabstände sind gewahrt. Der Bebauungsplan trifft keine den Belangen der Deutschen Bahn AG entgegenstehenden Festsetzungen.

Geplant sind Gewerbegebiete. Wohnen jeglicher Art ist ausgeschlossen. Konflikte sind durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 733 nicht zu erwarten.

- Wald

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW stellt fest, dass die Belange des Waldes vom Bebauungsplan betroffen sind. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich Wald i.S.d. Gesetze.

Der Bebauungsplan Nr. 733 überplant Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und B. Über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und B ist eine bauliche Nutzung der in der Stellungnahme genannten Flächen bereits jetzt planungsrechtlich zulässig. Ein Waldausgleich ist daher nicht erforderlich.

- Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf verweist auf den Verdacht wegen Kampfmitteln.

Auch nach Abstimmung mit dem Fachbereich 2-4-10 - Allgemeine Ordnungsangelegenheiten / Kampfmittelbeseitigung - bei der Stadt Oberhausen enthält der Bebauungsplan einen Hinweis zum konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Eine Überprüfung des Baugeländes wird empfohlen. Es werden weitere Hinweise zur Durchführung und zum Verhalten gegeben.

- Störfallverordnung

Die Bezirksregierung Düsseldorf verweist darauf, dass innerhalb des Gewerbegebietes die planungsrechtliche Möglichkeit besteht auch Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, zuzulassen (z. B. Gefahrstofflagerung). Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, sprich unter der Rücksichtnahme schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, zu erfolgen.

Die Errichtung von Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (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. Auf eine explizite Regelung zur Zulässigkeit (Ausschluss) innerhalb des Bebauungsplans Nr. 733 wird deshalb verzichtet. Bei der Beantragung einer solchen Anlage sind die sicherheitsrelevanten Anforderungen nachzuweisen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend fortgeschrieben.

Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts liegt weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands, sodass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben.

Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Da der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes ermöglichen soll und in diesem Zuge eine Verbesserung der Lärmbelastung der Anwohner erreicht werden kann, wurden Alternativen nicht betrachtet.

Bochum, 12.01.2021

B. Matzger

bms Stadtplanung

