

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/ 769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

Beschlussvorlage	Vorlage zur*	Termin	Ergebnis*	Beschlusskontrolle*
Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	14.06.2000	Z	
Planungsausschuss	V	20.06.2000	Z	
Rat der Stadt	B	26.06.2000	Z	Herrn. Ullrich

Titel

Bebauungsplan Nr. 418

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 418, Teilbereich A
- Gewerbepark „Am Kaisergarten“ -

Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

- a) nach eingehender Abwägung der Anregung zu I.A1 stattzugeben;
- b) nach eingehender Abwägung die Anregung zu I.B1 zurückzuweisen;
- c) den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ - vom 23.05.2000 nebst Begründung erneut öffentlich auszulegen;

Bereich 5-1 - Stadtplanung - Datum 29.05.00	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen Datum 30. Mai 2000	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister Datum 31. Mai 00
---	---	------------------------------	--

* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	* Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle[]	öffentlich [x] nicht öffentlich []	Blatt -1-
--	---	---------------------------------------	---	---------------------------------------	-----------

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	----------------------------	----------------------	---------------

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47

- d) dass Anregungen nur zu dem geänderten Teil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 3) vorgebracht werden können;
- e) die Dauer der Auslegungsfrist auf zwei Wochen zu verkürzen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137).

Bezug

Beschluss des Rates der Stadt zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ - vom 28.02.2000 (Drucksache Nr. B/00/435).

Konsequenzen

- a) Finanzielle
 - keine
 - ja
- b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat am 03.02.1997 beschlossen, für den Bereich des Gewerbeparks „Am Kaisergarten“ den Bebauungsplan Nr. 418 aufzustellen.

Die Veröffentlichung dieses Beschlusses erfolgte am 03.03.1997 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (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. 418 - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ - in der Zeit vom 06.04.1998 bis 20.04.1998 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung.

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/ 769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94

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

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung). Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 03.02.1997 festgelegt.

Gemäß § 4 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.05.1998 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 418 beteiligt worden.

In der Zeit vom 12.04.2000 bis 12.05.2000 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 418 A öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist sind Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht worden von:

A Träger öffentlicher Belange

1. **Staatliches Umweltamt Duisburg**
Am Freischütz 10 - 12
47058 Duisburg

B Private

1. **Frau**

46117 Oberhausen

Kopien dieser Anregungen sind der Beratungsvorlage beigelegt.

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/ 769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141

II. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen

**Zu I.A1 Staatliches Umweltamt Duisburg
Am Freischütz 10 - 12**

47058 Duisburg

Das Staatliche Umweltamt Duisburg (StUA) regt die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 an. Es wird vorgeschlagen, in dem Gewerbegebiet die Anlagen auszuschließen, die in der Liste zum Abstandserlass (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990) enthalten sind, da die vorhandenen Betriebe keiner der Abstandsklassen in der Liste zum Abstandserlass zuzuordnen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um auch ein betriebsbedingtes Wohnen zu ermöglichen, wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Betriebe folgende textliche Festsetzung getroffen:

- In den Gewerbegebieten GE₁ sind Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklassen I - VI entsprechend der Abstandliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlass) nicht zulässig.

Somit waren in den Gewerbegebieten GE₁ nur Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklasse VII zulässig.

Die vom StUA vorgeschlagene Änderung schränkt die zulässigen Betriebs-/Anlagearten noch weiter ein. Da hierdurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner in dem Gewerbegebiet verbessert werden, bestehen gegen die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 keine Bedenken.

Die geänderte textliche Festsetzung Nr. 3 lautet nunmehr wie folgt:

- In den Gewerbegebieten GE₁ sind Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklassen I - VII entsprechend der Abstandliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlass) oder Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/ 769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	-----------------------------	----------------------	---------------

142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188

Ausnahmsweise können Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklasse VII oder dort vergleichsweise zuzuordnende Anlagen zugelassen werden, wenn durch besondere Betriebsvorkehrungen (z. B. Ausschluss von Nacharbeit) die Nachbarverträglichkeit innerhalb der Gewerbegebiete GE₁ sichergestellt wird.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Anregung des Staatlichen Umweltamtes Duisburg stattzugeben.

Zu I.B1

Frau



46117 Oberhausen

Frau  bittet um Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des vorgesehenen Baumarktes, da sie Lärmbeeinträchtigungen befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage der Zufahrt für die Andienung des Baumarktes resultiert aus den Überlegungen heraus, eine wirtschaftliche Lösung zu finden und mögliche Beeinträchtigungen durch die Andienungsverkehre auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Die Anregung der Verlegung der Zufahrt nach Westen, zwischen die Gebäude Max-Planck-Ring 36 und 38, widerspricht diesen Überlegungen.

Aufgrund des in der Örtlichkeit vorhandenen Geländenniveaus würde eine Verlegung der Zufahrt zu erhöhten Kosten (Errichtung von Stützwänden etc.) führen. Zudem wären die dort angrenzenden Betriebe direkt betroffen.

Die jetzige Lage der geplanten Zufahrt liegt ca. 12 m von der möglichen Bebauungsgrenze des Grundstückes Max-Planck-Ring 46 entfernt und stellt somit die weniger beeinträchtigende Alternative dar.

Bei der Zulassung von Betriebswohnungen müssen zwar auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein, aber dem betriebsbezogenen Wohnen kann ein höheres

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/ 769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

189 Maß an Beeinträchtigungen (z. B. durch Lärm, Staub und Gerüche)
 190 zugemutet werden, als solchen Gebieten, die für das Wohnen vorge-
 191 sehen sind.
 192

193 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Anregung**
 194 **von Frau [REDACTED] zurückzuweisen.**
 195

196
 197

198 **III. Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf**

199

200 **1. Gewerbegebiet**

201

202 Der Bebauungsplanentwurf setzt für den überwiegenden Bereich ein drei-
 203 geschossiges Gewerbegebiet fest.
 204

205 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl
 206 (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 bestimmt.
 207

208

209 Mit der für ein Gewerbegebiet verhältnismäßig niedrigen GFZ (max. zu-
 210 lässig 2,4) soll einer massiven Bebauung entgegengewirkt werden.

211

212 Um auch ein betriebsbedingtes Wohnen zu ermöglichen, wurde unter Be-
 213 rücksichtigung der bereits vorhandenen Betriebe folgende textliche Fest-
 214 setzung getroffen:

215

- 216 • In den Gewerbegebieten GE₁ sind Betriebs-/Anlagearten der Abstands-
 217 klassen I - VII entsprechend der Abstandsliste des Runderlasses des
 218 Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom
 219 21.03.1990 (Abstandserlass) oder Anlagen mit vergleichbarem Emis-
 sionsverhalten nicht zulässig.

220

221 Ausnahmsweise können Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklasse VII
 222 oder dort vergleichsweise zuzuordnende Anlagen zugelassen werden,
 223 wenn durch besondere Betriebsvorkehrungen (z.B. Ausschluss von
 224 Nacharbeit) die Nachbarverträglichkeit innerhalb des Gewerbegebietes
 225 GE₁ sichergestellt wird.

226

226 **2. Grünflächen / Begrünungsmaßnahmen**

227

228 **2.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -**

229

230 Die im Teilbereich A festgesetzte Grünfläche ist in der Örtlichkeit bereits
 231 ausgebaut. Sie stellt zusammen mit der im Osten großzügig dimensionier-
 232 ten und modellierten Parkfläche und den, den Gewerbepark umgebenden,
 233 Grünstreifen eine qualitativ hochwertige Klammer zwischen den gewerb-
 234 lich genutzten Flächen und der umgebenden Raum- und Siedlungsstruktur
 235 dar.

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	----------------------

236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282

2.2 Begrünungsmaßnahmen

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

3. Fläche für Versorgungsanlage

Die vorhandene Trafostation der Energieversorgung Oberhausen AG vor dem Gebäude Max-Planck-Ring 40 ist als Fläche für Versorgungsanlage übernommen.

4. Erschließung

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

Zur Andienung des südlich angrenzenden Bauzentrums ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt.

5. Umweltschutz

5.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

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

5.2 Altlasten

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

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

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/ 769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	-----------------------------	----------------------	---------------

283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329

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

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

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

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

Der Bebauungsplan enthält daher folgende Hinweise:

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

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

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/00/769	Termin 26.06.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	----------------------------	----------------------	---------------

330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369

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

6. **Kosten**

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

IV. **Weiterer Verfahrensverlauf**

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A, stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem geänderten Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 (3) BauGB betreffend die erneute öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB für die Dauer von zwei Wochen;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

V. **Kurzzusammenfassung**

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, für den industriell ausgewiesenen Bereich einen hochwertigen Gewerbepark zu schaffen, in dem durch Einschränkung auf bestimmte Nutzungen auch betriebsbedingtes Wohnen ermöglicht werden soll.



Staatliches Umweltamt Duisburg

Staatliches Umweltamt Duisburg • Am Freischütz 10-12 • 47058 Duisburg

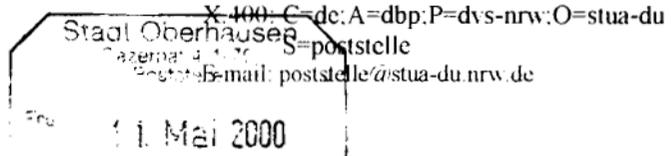
Am Freischütz 10 - 12 (Hauptstelle)

Der Oberbürgermeister
-Fachbereich 5-1-00-
Schwartzstr. 72 (Rathaus)

☎ (0203) 30 52 - [REDACTED]

Fax (0203) 30 52 - [REDACTED]

46042 Oberhausen



Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
55-Bl. OB 10/00-Kb

Auskunftsteil
Herr [REDACTED]

Durchwahl

Datum
10.05.2000

Betreff: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 418 A – Gewerbepark „Am Kaisergarten“ – sowie der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oberhausen, Teilbereich A

Bezug: Ihr Schreiben Az.: 5-1-00/kra/mer vom 03.04.2000 und Nachtrag der Planunterlagen mit Kurzschreiben vom 18.04.2000

Zu der o.g. Planung wird unter Zugrundelegung der mit Bezugsschreiben übersandten Unterlagen aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Bei der Festsetzung für das GEI-Gebiet mit dem Inhalt, nach dem Abstandserlass von 1990 Anlagen der Abstandsklassen I – IV auszuschließen, handelt es sich offensichtlich um einen redaktionellen Fehler. Die Abstandsklassen I – IV dienen allein der Gliederung von GI-Gebieten und Anlagen der Abstandsklassen V – VII bedürfen im Regelfall der Unterbringung in uneingeschränkten GE-Gebieten.

Vom Bestand der in diesem Planbereich bereits vorhandenen Anlagen her handelt es sich um solche, die keiner der Abstandsklassen in der Liste zum Abstandserlass von 1998 zuzuordnen sind. Dementsprechend könnte die textliche Festsetzung lauten (Formulierungsvorschlag):

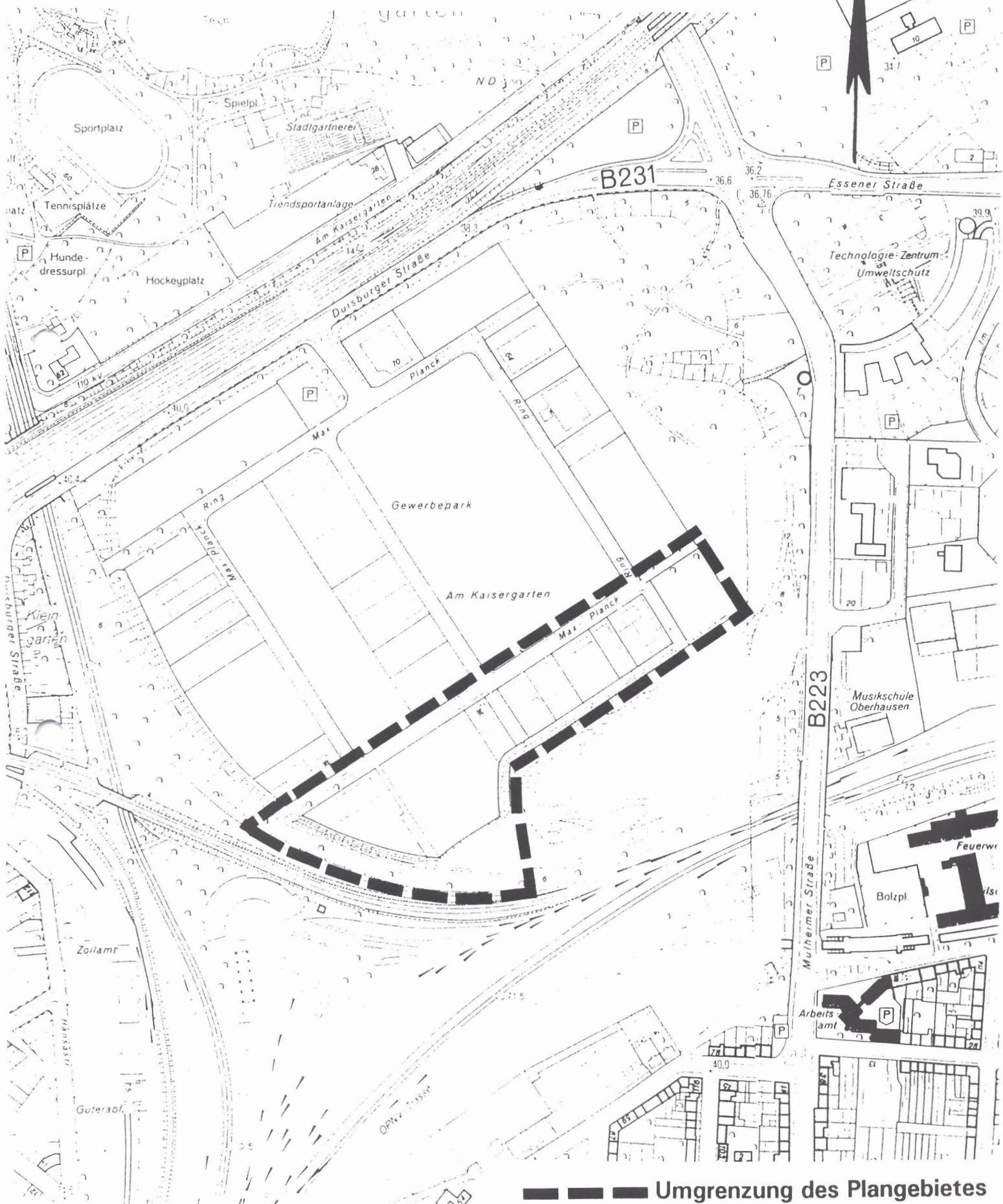
„Im GEI-Gebiet sind solche Anlagen ausgeschlossen, die in der Liste zum Abstandserlass von 1998 aufgeführt sind, oder Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten; in der Abstandsklasse VII aufgeführte oder dort vergleichsweise zuzuordnende Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch besondere Betriebsvorkehrungen (insbes. durch Ausschluss von Nacharbeit) die Nachbarverträglichkeit innerhalb des Gebietes sichergestellt wird.“

Im Auftrag:



Bereich des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A

- Gewerbepark „Am Kaisergarten“, -



— — — — — Umgrenzung des Plangebietes

73/4 2m
Oberhausen, 12.04.2000

██████████
46117 Oberhausen

Zu dem Bebauungsplan Nr. 418 A - Gewerbepark Am Kaisergarten - möchte ich folgende Anregung geben:

Als Anliegerin des Max-Planck-Ringes 46 bitte um Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Andienung des vorgesehenen Baumarktes in dem Bereich zwischen den Grundstücken Max-Planck-Ring 36/38.

Meiner Auffassung nach stellen die zukünftigen LKW-Verkehre für den Baumarkt eine erhebliche Lärmbelästigung dar. Dieses führt zu einer Beeinträchtigung der bereits genehmigten betrieblichen Wohnungen auf dem Grundstück Max-Planck-Ring 44 und auf meinem Grundstück, die bisher aufgrund betrieblicher Umstrukturierungen z. Z. nicht realisiert worden sind.

Zudem sehe ich die Gefahr, dass diese Andienungsstraße später einmal als Durchgangsstraße genutzt werden wird.

██████████
Zu Protokoll genommen ██████████