

Stadt Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 603 - Arenastraße -

in

Alt- Oberhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung der Fortschreibung vom 10.10.2012

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	2
1.3	Stadtentwicklungskonzept STEK 2020	3
1.4	Bebauungspläne	3
1.5	Bestand	4
1.6	Planverfahren / Bürgerbeteiligung	4
1.7	Klimaschutz in der Bauleitplanung	5
2.	Bebauungsplankonzept	6
2.1	Planungsanlass und –ziele	6
2.2	Städtebauliches Konzept	7
2.3	Art der baulichen Nutzung	7
2.4	Maß der baulichen Nutzung	9
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	10
2.6	Erschließung	10
2.7	Grünflächen / Pflanzmaßnahmen	11
2.8	Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung	12
3.	Umweltbelange	12
3.1	Altlasten	12
3.2	Immissionsschutz	12
3.3	Artenschutz	13
3.4	Ergebnisse des Leitfadens Klimaschutz	14
3.5	Seveso-II / Störfallbetriebe	15
4.	Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	17
5.	Kennzeichnungen und Hinweise	17
6.	Flächenbilanz	20
7.	Bodenordnung	20
8.	Kosten	21

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Alt-Oberhausen im Bereich der Neuen Mitte Oberhausen. Es umfasst die fünf südlich gelegen Tennisplätze des Sportgeländes nördlich der Arena.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und wird wie folgt umgrenzt:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche und westliche Grenze des Flurstückes Nr. 185, abknickend zu einer Linie die ca.3m rechtwinklig zur südlichen Verlängerung der westlichen Gebäudeseite des Hauses Arenastraße Nr. 3 (Vereinsheim) verläuft und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 185.

1.2 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 603 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 603 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. II. Ziele für die Baulandversorgung für die Wirtschaft. Als Ziel wird formuliert, dass die kommunale Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Baugebiete die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat. Dies schließt die Bereitstellung ausreichenden Baulands auch für gewerbliche Nutzungen ein.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für gewerbliche und industrielle Nutzung die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 603 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

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 gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 603 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht somit den Darstellungen des RFNP.

Der Bebauungsplan Nr. 603 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.

1.3 Stadtentwicklungskonzept STEK 2020

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 603 ist im Plan „Flächennutzung“ überwiegend als Gewerbegebiet und in einem nördlich anschließenden Streifen als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Hauptzentrums „Neue Mitte Oberhausen“.

Laut Maßnahmenplan liegt der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb der Maßnahmenfläche Nr. 12.7 (Wirtschaftsflächenpotenzial) zur vorrangigen Ansiedlung von klein- und mittelständigem, nicht störendem Gewerbe.

Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 603 stimmen im Wesentlichen mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

1.4 Bebauungspläne

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 A aus dem Jahr 1993. Der Bebauungsplan Nr. 275 A setzt für das Plangebiet öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Freizeitanlage (Sport, Spiel, Kultur, Restauration)“ fest.

Weiterhin ist im Bebauungsplan Nr. 275 A ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, über das die Fläche an die nördlich verlaufende Straße Alte Walz und damit an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

1.5 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die derzeit noch durch den Oberhausener Tennis- und Hockeyclub (OTHC) genutzt werden. Im Geltungsbereich befinden sich daher zurzeit fünf Tennisplätze sowie die zugehörigen Zuwegungen. Die Tennisanlage wird durch einzelne Grünelemente gegliedert und gestaltet.

Im östlichen Plangebiet befindet sich die Arenastraße, über die der Tennis- und Hockeyclub erschlossen wird. Die Arenastraße entspricht in ihrem Verlauf ungefähr dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 A. Die Straße befindet sich nicht in öffentlichem Eigentum.

Östlich des Plangebiets befindet sich eine begrünte Aufschüttung, die das Plangebiet von der weiter östlich verlaufenden ÖPNV-Trasse trennt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein begrünter Böschungsbereich, der an dieser Stelle einen städtebaulichen Übergang zur weiter südlich gelegenen Arena bildet, die als Veranstaltungsort für Konzerte, usw. überregional bekannt ist. Westlich der Arenastraße befinden sich weitere Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 275 A als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Zurzeit werden diese Flächen als Parkplätze für das östlich gelegene Einkaufszentrum CentrO genutzt.

1.6 Planverfahren / Bürgerbeteiligung

Der Rat der Stadt hat am 08. September 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 – Arenastraße – im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 603 -Arenastraße- um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei einer Beteiligung nach Absatz 2 Nr.2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor.

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege und damit auch über die Eingriffsregelung bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Gemäß § 1 a 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. Da es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eventuelle Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Ent-

scheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan sieht insofern keinen Ausgleich vor.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 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 Bebauungsplans Nr. 603 - Arenastraße - in der Zeit vom 08.12.2009 - 22.12.2009 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 08.12.2009 bis 19.01.2010 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind soweit möglich in die weitere Planung eingeflossen.

Da sich im weiteren Planverfahren zeigte, dass keine Notwendigkeit besteht zur Sicherung der Erschließung die Arenastraße als Verkehrsfläche festzusetzen, wurde diese aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Vielmehr kann die notwendige Erschließung des Plangebiets durch die Eintragung einer Baulast und weitergehende privat-rechtliche Regelungen gesichert werden. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet zur Offenlage entsprechend verkleinert.

Als nächster Verfahrensschritt ist beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 603 mit verkleinertem Plangebiet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung zu informieren.

1.7 Klimaschutz in der Bauleitplanung

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ ab sofort im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Abgeleitet wurde dieser Beschluss aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 'STEK 2020'.

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Weichen für eine nachhaltige Flächennutzung gestellt. Die Bauleitplanung kann somit Einfluss auf die Nutzung von regenerativen Energien, aber auch auf die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden haben. Umgekehrt kann die Bauleitplanung bei Nichtbeachtung energetischer Gesichtspunkte z. B. die Nutzung von Sonnenenergie de facto verhindern oder zu einem unnötigen Energiemehrverbrauch der Gebäude führen. Maßgeblich für den Energieverbrauch sind dabei insbesondere die Ausrichtung von Gebäuden, die Bauformen und die Berücksichtigung von möglichen Verschattungen.

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO²-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,

- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang sollte das Ziel einer Planung sein, zunächst den Energiebedarf für Gebäude zu reduzieren. Das heißt, die Planung energieeffizienter Gebäude und Strukturen (u. a. Gebäudestellung, Kompaktheit) sollte Vorrang vor der Frage der Energieversorgung eines Gebäudes bzw. Wohngebietes haben. Die Optimierung einer klimaschonenden Energiebereitstellung, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien, ist dann als weiterer Schritt anzustreben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Klimaschutz in der Bauleitplanung neben den Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) auch auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen kann. Für den Klimaschutz maßgebliche Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung lassen sich im Wesentlichen durch entsprechende städtebauliche Verträge sichern.

2. Bebauungskonzept

2.1 Planungsanlass und -ziele

Im Plangebiet befinden sich zurzeit fünf Tennisplätze, die durch den OTHC genutzt werden. Um die weiteren sportlichen Aktivitäten des Vereins auf ein stabiles finanzielles Fundament zu stellen, möchte der Verein das Gelände der fünf Tennisplätze verkaufen, um an dieser Stelle eine gewerbliche Nachnutzung zu realisieren. Der Trainings- und Spielbetrieb des Vereins soll auf dem verbleibenden Gelände aufrecht erhalten werden.

Für den Bereich der Neuen Mitte Oberhausen, zu dem das Plangebiet gehört, besteht ein komplexes und in sich stimmiges Nutzungsgefüge. Das Teilgrundstück des Tennisvereins ist bei einer Umnutzung zwingend in diese Struktur zu integrieren. Diesem Konzept folgend fügen sich z.B. hochwertige Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe ein. Einzelhandel bzw. andere publikumsintensive Nutzungen sind nur in einer sehr eingeschränkten Form denkbar.

Aufgrund der Lage des Plangebiets soll Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Das Hauptzentrum Neue Mitte, das gesamtstädtische und regionale Bedeutung hat, weist im Bereich des Centro einen deutlichen Nutzungsschwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente auf, weshalb weitere Ansiedlungen aus diesem Sortimentsbereich in diesem Bereich des Hauptzentrums konzentriert werden sollen. Wohnbebauung, für die eine Nahversorgung in Frage käme, befindet sich nicht in der Umgebung des Plangebiets, so dass der Bedarf an nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht gegeben ist.

Um die Entwicklung der Fläche in eine Richtung zu lenken, die den oben genannten Nutzungsschwerpunkten entspricht, ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen.

Folgendes Hauptplanungsziel wird mit dem Bebauungsplan Nr. 603 verfolgt:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets;

2.2 Städtebauliches Konzept

Aus städtebaulicher Sicht ist vorgesehen, zwischen Arena im Süden und der Tennisanlage im Norden ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Hierzu soll ein großzügiges Baufeld festgesetzt werden.

Ziel ist es, zur Arenastraße eine deutliche Raumkante zu entwickeln, die den Raum städtebaulich fasst. Um hier ein städtebauliches Gegenwicht zur südlich gelegenen Arena zu schaffen, sollen die Gebäude mindestens dreigeschossig ausgeführt werden. Gleichzeitig soll der Übergang zwischen Arenanutzung im Süden und der eher landschaftlich geprägten Nutzung der Tennisanlage im Norden städtebaulich ausgestaltet werden.

Die für eine gewerbliche Nutzung notwendigen Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden.

Der bestehende Böschungsbereich im Süden des Plangebiets soll erhalten bleiben, um hier einen städtebaulichen Übergang zwischen Arena und geplanter Nutzung zu erhalten.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um das Gewerbegebiet verträglich für die umliegenden Nutzungen zu entwickeln, wird für das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ein eingeschränktes Nutzungsspektrum festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Ausnahme kann gewährt werden, sofern die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs vorgelegt wird. Dies wird erforderlich, da ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen bestehenden und geplanten Nutzungen gewährleistet werden soll.

Besonders ist im Rahmen des (Bau-)Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass sich durch die neuen Nutzungen aufgrund entstehender Lärmemissionen keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für die umliegenden bestehenden Nutzungen ergeben. Weiterhin sind – sofern erforderlich - zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen der bereits bestehenden Nutzungen entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen vorzusehen.

Darüber hinaus werden im Bereich des CentrO Oberhausen bereits jetzt nicht unerhebliche Mengen an Verkehr abgewickelt. Um zu gewährleisten, dass die Funktionalität des Verkehrssystems auch bei Realisierung einer der ausnahmsweise zulässigen, in der Regel publikumsintensiveren Nutzungen gewahrt bleibt, wird die Erstellung eines funktionsfähigen Verkehrskonzepts erforderlich.

Gewerbebetriebe aller Art können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich bei ihnen nicht um Betriebe handelt, die nach den nachfolgenden Vorschriften als unzulässig festgesetzt werden.

Weiterhin sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO)

sofern sie dem Hauptbetrieb untergeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind.

Die Hauptnutzungszeiten von Schank- und Speisewirtschaften fallen in der Regel in die Abendstunden. Damit kann eine Überschneidung mit den Nutzungszeiten der angrenzenden Bestandsnutzungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des festgesetzten Baufensters könnte im Plangebiet dann eine Schank- und Speisewirtschaft realisiert werden, die aufgrund ihrer Größe ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen auslösen würde. Dies könnte allerdings die bestehende Verkehrssituation besonders bei Sonderveranstaltungen verschlechtern und eine funktionsfähige Erschließung unmöglich machen. Daher sollen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie einer Hauptnutzung untergeordnet sind und sich ihre Betriebszeiten daher entsprechend an denen der Hauptnutzung orientieren. Weiterhin ist bei einer untergeordneten Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft nicht mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen, das geeignet ist, die Erschließungssituation negativ zu beeinflussen.

Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Betriebswohnungen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sowohl die im Süden angrenzende Nutzung durch die Arena als auch die weitere bestehende Nutzung durch den Tennisclub nicht durch das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet beeinträchtigt werden. Weiterhin handelt es sich bei den zukünftig zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten um Nutzungen, die sich gut in das Nutzungsspektrum der Neuen Mitte einfügen und als weiterer Baustein das Konzept der Neuen Mitte ergänzen können.

Durch den Ausschluss des Einzelhandels werden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen umgesetzt. Das Plangebiet gehört nach den Darstellungen des Konzepts zum zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Oberhausen. Als Hauptzentrum sollten für diesen Versorgungsbereich keine generellen Restriktionen für Einzelhandelsansiedlungen eingeführt werden. Jedoch sollen laut Gutachten die Neuansiedlungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Hauptzentren auf die bereits heute durch Einzelhandel geprägten Bereiche gelenkt werden, um so kompakte Einzelhandelsstrukturen zu erhalten. Für das Hauptzentrum Neue Mitte Oberhausen ist dieser Bereich das Einkaufszentrum CentrO. In Bezug auf Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten muss bei Realisierung eines solchen Einzelhandelsbetriebs mit erheblichen verkehrlichen Belastungen gerechnet werden. Diese sollen durch das Nutzungsspektrum des Bebauungsplans Nr. 603 aber gerade minimiert werden (siehe hierzu auch Kapitel 2.6 Erschließung). Daher wird der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen.

Ebenfalls zum Schutz des Hauptzentrums Neue Mitte Oberhausen soll durch den Bebauungsplan Nr. 603 die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ausgeschlossen werden. Durch diese Nutzungen kann der sogenannte Trading-down-Effekt ausgelöst werden, durch den die Qualität des Hauptzentrums nachhaltig gestört und vermindert werden kann.

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Rotlicht-Angeboten verstanden. Er entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z.B. Spielhallen, bordellartige Betriebe) und Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke. Daraus entsteht ein Verdrängungseffekt von gewerblichen- oder Handelsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditeerwartung.

Tankstellen und Betriebswohnungen werden im Bebauungsplan ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen generieren regelmäßig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen im Umfeld des Bebauungsplans nicht vereinbar ist.

Durch die Nähe zur ÖPNV-Trasse und zur Arena, mit ihrer teilweise intensiven Nutzung auch bis in die Nachstunden, ist der Bereich für Wohnen generell ungeeignet. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Nutzungen fest, für die das Vorhandensein einer Betriebswohnung nicht erforderlich scheint. Betriebswohnungen werden daher durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in der Regel ebenfalls verkehrintensiv und fügen sich nicht in die Nutzungsstruktur ein. Diese Anlagen werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll die Überbaubarkeit des großzügig festgesetzten Baufensters gesteuert werden, um zu verhindern, dass sich ein unverhältnismäßig großer Baukörper entwickelt, der der mit dem Vorhaben verfolgten städtebaulichen Intention entgegensteht. Vor allen Dingen soll ein Baukörper entwickelt werden, der sich verträglich in die städtebauliche Situation, geprägt durch Arena im Süden und Tennisanlage im Norden, einfügt und den Übergang zwischen eher verdichteter Bebauung (Arena) und entdichtetem Bereich (Tennisanlage) städtebaulich ausformulieren kann.

Die Geschossigkeit wird für das Gewerbegebiet über die Festsetzung einer Mindest- und Maximalanzahl der Vollgeschosse geregelt. Mindestens sind drei Vollgeschosse zu errichten, als maximale Zahl der Vollgeschosse werden fünf Vollgeschosse festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung erreicht werden, durch die auf der einen Seite eine Raumkante zum bestehenden Fußweg und ein städtebauliches Gegengewicht zum Baukörper der Arena im Süden entstehen. Auf der anderen Seite kann so der Übergang zur Tennisanlage im Norden städtebaulich verträglich gewährleistet werden.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um zukünftigen Bauherren größtmögliche Freiräume in der Gestaltung und Anordnung der Baukörper zu lassen. Die Festsetzung der GRZ auf 0,6 soll verhindern, dass das Baufenster in städtebaulich unverträglichem Maße überbaut wird.

2.6 Erschließung

Das Plangebiet kann über die Arenastraße erschlossen werden. Die Arenastraße befindet sich in Privatbesitz. Um die Erschließung der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 603 zulässigen Nutzungen zu sichern, ist eine Baulast einzutragen. Neben der Eintragung der Baulast ist auch eine privat-rechtliche Einigung mit der Eigentümerin der Arenastraße erforderlich. Sobald diese beiden Vorgaben erfüllt sind, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Weitergehend sind privatrechtliche Regelungen zwischen dem Eigentümer der Straßenfläche und dem neuen Nutzer zu treffen.

Die Arenastraße ist aufgrund ihres Ausbaustandards sowie der verfügbaren Kapazitäten grundsätzlich geeignet, die Erschließung für das geplante Gewerbegebiet sicherzustellen. An Kapazitätsgrenzen stößt die Arenastraße hingegen bei Sonderveranstaltungen z. B. in der angrenzenden Arena. Insbesondere bei gut besuchten Veranstaltungen in der Arena werden über die Arenastraße in den Stunden vor und nach den Veranstaltungen die etwa 1950 zur Verfügung stehenden Stellplätze angesteuert. Hierbei kann es im Zu- und Abfluss des Verkehrs zu Störungen des Verkehrsablaufs kommen.

Diese Sonderveranstaltungen beschränken sich jedoch auf wenige Ereignisse im Jahr (z. B. Popkonzerte, Weihnachtsmarkt am Centro), so dass in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass die Kapazität der Arenastraße ausreichend ist, um die Erschließung des Plangebiets sicherstellen zu können.

Des Weiteren handelt es sich bei der Entscheidung eines Investors, im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 eine entsprechende bauliche Anlage zu errichten um eine bewusste Standortentscheidung. D. h. es sind dem Investor die Rahmenbedingungen, die diese spezielle Fläche mit sich bringt, durchaus bekannt und bewusst. Im Rahmen einer Abwägung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen verschiedener Flächen ist die Entscheidung bewusst für die Fläche innerhalb des Plangebiets gefallen, eben auch in Kenntnis der besonderen Verkehrssituation bei Sonderveranstaltungen.

Um die verkehrlichen Engpässe, die bei den genannten Sonderveranstaltungen auftreten können, abzuschwächen, wäre ein Ausbau der umliegenden verkehrlichen Anlagen erforderlich. Die beträfe dann nicht nur die Arenastraße an sich, sondern auch die umliegenden Knotenpunkte. Da aber, wie oben bereits ausgeführt, sich die Sonderveranstaltungen auf einige wenige Ereignisse im Jahr beschränken, wäre ein solcher umfassender Aus- und Umbau der umgebenden Verkehrsinfrastruktur unverhältnismäßig.

Die Unverhältnismäßigkeit ist auch dadurch begründet, dass im Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiete bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Bei den im Bebauungsplan allgemein zulässigen Nutzungen ist eine Überschneidung mit den verkehrlichen Stoßzeiten bei den genannten Sonderveranstaltungen nur im geringen Umfang zu erwarten.

Bei den im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wiederum ist die Gewährung der Ausnahme u. a. davon abhängig, dass in einem entsprechenden Verkehrskonzept die verkehrliche Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

2.7 Grünflächen / Pflanzmaßnahmen

Um den Übergang zwischen Arena im Süden und geplantem Baukörper im Norden städtebaulich auszugestalten, wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen bestehenden, begrünten Böschungsbereich, der die neue Nutzung vom Fußweg entlang der Arena abtrennt.

Gleichzeitig wird die Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Die hier bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 603 werden die bestehenden Sichtschutzwälle zwischen den Tennisplätzen, die einen gewissen ökologischen Wert besitzen, überplant. Weiterhin befinden sich auf der Fläche zurzeit 44 Solitärbäume, die im Zuge einer Bebauung entfallen werden. Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB besteht hier Kompensationsbedarf.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens 12 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen sind. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen zu schützen und mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen. Die Bäume und die Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird weiterhin festgesetzt, dass die Dachflächen der baulichen Anlagen zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.8 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung

Als Dachform wird das Flachdach mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 10° festgesetzt. Diese Dachform fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld, welches maßgebend durch die südlich angrenzende Arena geprägt wird, ein.

3. Umweltbelange

3.1 Altlasten

Nach einer Auswertung der vorliegenden Akten, muss davon ausgegangen werden, dass sich unter den Tennisplätzen mehrere Meter mächtige Ablagerungen aus Aschen, Schlacken, Bauschutt und Bergematerial vermischt mit Sanden und Schluffen befinden. Besonders problematisch sind die sog. Filteraschen. Diese besitzen zum einen schlechte Baugrundeigenschaften, zum anderen sehr hohe Schwermetallbelastungen. Aus diesem Grund wird eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken dringend angeraten.

Des Weiteren ist nicht bekannt, aus welchen Materialien die zwischen den einzelnen Tennisplätzen befindlichen Sichtwälle bestehen und ob das Material problemlos wiederverwertet werden kann.

Von potenziellen Investoren ist daher vor der Bebauung ein Baugrundgutachten zu erstellen. Weiterhin sind die vorhandenen Sichtschutzwälle zwischen den Tennisplätzen auf ihr Material zu untersuchen.

Zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind im Bereich von Spielbereichen, Zier- und Nutzgärten, Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen Überdeckungen entsprechend der textlichen Festsetzungen aufzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind im Bereich von Spielbereichen, Zier- und Nutzgärten Grabesperren einzubringen. Diese haben zum Ziel ein unbeabsichtigtes oder beabsichtigtes Eindringen in die belasteten Bodenbereiche zu verhindern bzw. erheblich zu erschweren.

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind durch einen zugelassenen und anerkannten Sachverständigen überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen der aus- und eingebauten Materialien anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

3.2 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 603 liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, dessen Fortschreibung „Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011“ seit dem 15.10.2011 rechtskräftig ist. Das Plangebiet gehört demnach zu der „Umweltzone Ruhrgebiet“, für die die im Luftreinhalteplan beschriebenen Fahrverbote für Fahrzeuge bestimmter Schadstoffklassen gelten.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 603 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der vorliegenden Luftbelastungen (Feinstaub, Stickstoffdioxid) auf Grundlage vorliegender Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten“ geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung.

Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation in diesem Bereich haben, so dass keine Grenzwertüberschreitungen durch die Umsetzung zu erwarten sind.

Ebenso liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen oder über Belastungen durch Gerüche und Lichtimmissionen vor.

Die Lärmprognosen für den Straßenverkehr, deren Ergebnisse die Grundlage bilden für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 275 A und in den darauf folgenden Bebauungsplänen der 1. bis 3. Änderung, beziehen sich auf einen Prognosehorizont im Jahr 2020, so dass die Annahmen zur Lärmbelastung noch heute Bestand haben. Daher werden die Festsetzungen zum Lärmschutz, die den Bebauungsplan Nr. 603 - betreffen, aus dem Ursprungsplan abgeleitet.

Der Schienenverkehrslärm der Güterbahnstrecken beeinträchtigt das Plangebiet insbesondere bei Nacht, so dass der Ausschluss von Wohnnutzung im Plangebiet auch dieser Belastungssituation Rechnung trägt. Da zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ohnehin passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist davon auszugehen, dass diese den Schutz gegen den Schienenverkehrslärm gewissermaßen beinhalten. Um den Schallschutz gegen Schienenverkehrslärm für ein gesamtes, geplantes Gebäude gewährleisten zu können, wird für alle Gebäudefassaden die Festsetzung getroffen, dass für Büroräume, Konferenz- und Vortragsräume Schallschutzmaßnahmen der Klasse III nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie der VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen sind. Daraus ergibt sich eine Anforderung, sowohl an die Schalldämmung der Fensterflächen als auch an die dazugehörigen Außenbauteile und die sogenannten Umfassungsbauteile, wie z.B. Rollladenkästen, Fensterbrüstungen etc.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz durch andere Maßnahmen sichergestellt wird.

3.3 Artenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es im Bereich des Vorhabens keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG werden demnach nicht berührt.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte (z.B. eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) sind deshalb nicht erforderlich.

3.4 Ergebnisse des Leitfadens Klimaschutz

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 603 ist nach Auswertung der Schritte 1 und 2 grundsätzlich geeignet, auf ihr eine klimaenergetisch optimierte Bebauung zu realisieren. Besonders die Lage der Fläche lässt eine solche Entwicklung möglich erscheinen. Grünstrukturen oder bestehende bauliche Anlagen, die zu einer übermäßigen Verschattung beitragen könnten, existieren nicht. Die im Süden gelegene Arena befindet sich in zu großer räumlicher Entfernung, als dass sie zu Verschattungsproblemen führen könnte. Gleichzeitig ist die Fläche des Plangebiets so dimensioniert, dass auf ihr eine klimaenergetisch optimierte Stellung der zukünftigen Baukörper möglich erscheint.

Die Grundlagen des städtebaulichen Konzepts, die der Bebauungsplanung zugrunde liegen, tragen dazu bei, eine klimaenergetische Optimierung einer potenziellen Bebauung zu ermöglichen. Vorgesehen sind gemäß Konzeption Baukörper, die mindestens dreigeschossig ausgeführt werden sollen. Diese geplante Höhenentwicklung wird eine kompakte Bebauung mit sich bringen. Darüber hinaus gehende Aussagen, wie z. B. zur Stellung der baulichen Anlagen, können zurzeit nicht getätigt werden, da noch kein konkretes Vorhaben in Form eines abgestimmten städtebaulichen Entwurfs vorliegt, der im Rahmen des Bebauungsplans realisiert werden soll.

Umso bedeutender ist es daher, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeiten zu einer klimaenergetisch optimierten Entwicklung im Plangebiet erhalten und aufgezeigt werden. Dies geschieht zum einen durch die Festsetzung eines großzügigen Baufensters, das eine klimaenergetisch optimierte Stellung von Baukörpern zulässt. Verschattungen der Baukörper untereinander können so durch großzügige Abstände und/oder geschickte Stellung der Baukörper ebenfalls vermieden werden. Ebenso soll durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 sichergestellt werden, dass das Plangebiet nicht zu stark versiegelt wird.

Durch die Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes der Vollgeschosse wird ein Ziel der städtebaulichen Konzeption ebenfalls in Festsetzungen des Bebauungsplans übertragen. Auf diese Weise kann eine höhere Kompaktheit der zukünftigen Baukörper erreicht werden.

Durch die Festsetzung eines Flachdachs ist es generell möglich, auf dem Dach eine Solaranlage zu installieren. Ebenso trägt die auf dem Flachdach zu realisierende Dachbegrünung einen maßgeblichen Teil zur Klimaanpassung bei, da sie sich positiv auf das thermische, luft-hygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes auswirkt. So führt eine Dachbegrünung in der Regel durch Blattwerk, Luftpolster und die Verdunstung in der Vegetationsschicht zu einer Verminderung des Aufheizens der Dachfläche im Sommer und des Wärmeverlusts im Winter. Darüber hinaus hat eine Dachbegrünung positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt, da etwa 70 – 100 % der Niederschläge in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder an die Stadtluft abgegeben werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, können viele Indikatoren des Leitfadens nicht abgeprüft werden. Nichtsdestotrotz lässt sich attestieren, dass die Fläche für eine klimaenergetisch optimierte Bebauung geeignet ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann diese Entwicklung umgesetzt werden. Bei Vorliegen einer konkreten Planung kann diese aufgrund der gewählten Festsetzungen klimaenergetisch optimiert realisiert werden.

3.5 Seveso-II / Störfallbetriebe

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 befindet sich innerhalb des Einflussbereichs des Betriebsbereichs nach § 3 Abs. 5a BImSchG der Firma Air Liquide, der unter die Regelungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) fällt.

Art. 12 Abs. 1 Satz 1 der Seveso-II-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten, dafür zu sorgen, dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder der Flächennutzung das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Die Anforderungen des Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie wurden im Wesentlichen durch die Novellierung des § 50 BImSchG und Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in deutsches Recht umgesetzt. Nach § 50 BImSchG sollen in der Planung unterschiedliche Nutzungen räumlich so zugeordnet werden, dass (unter anderem) von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen gehören nach Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie und § 50 BImSchG dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.

Um diese Vorgaben in der Planung berücksichtigen zu können, werden für die Störfallbetriebsbereiche sogenannte Achtungsabstände festgelegt. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat im Rahmen der Aufstellung des RFNP für den Betrieb Air Liquide einen Achtungsabstand von 1.500 m ermittelt.

Durch den TÜV Nord wurde ein Gutachten für die Stadt Oberhausen erarbeitet, das die Verträglichkeit von Betriebsbereichen im Stadtgebiet mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie untersucht. Dabei wurden die zunächst relativ groß gefassten, nach dem „Leitfaden KAS 18“ ermittelten Achtungsabstände („ohne Detailkenntnisse“) durch Berücksichtigung von Detailkenntnissen über die Lager- und Produktionsbedingungen in den Betriebsbereichen durch im Regelfall kleiner ausfallende sog. angemessene Abstände konkretisiert. Im Rahmen des Gutachtens wurde auch die Fa. Air Liquide untersucht und ermittelt, welche angemessenen Abstände sich für diesen Betriebsbereich ergeben. Dieses Gutachten liegt seit April 2012 vor.

Die Firma Air Liquide betreibt in Oberhausen am Standort Im Lipperfeld 2 Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Mischung von Luftgasen (Stickstoff, Sauerstoff, Argon, Kohlendioxid). Des Weiteren werden dort hochentzündliche verflüssigte Gase, Acetylen sowie (sehr) giftige Gase nur passiv gelagert und umgeschlagen. Chemische Prozesse werden hier nicht durchgeführt. Im Gutachten des TÜV Nord wurden neben Gefahren durch Explosion (Druckwelle) und Brände (Wärmestrahlung) - schwerpunktmäßig für den Betriebsbereich Air Liquide die Ausbreitung giftiger Gase in Folge möglicher Unfälle (sogenannte „Dennoch-Störfälle“, die ursachenunabhängig mittels einer Konvention festgelegt sind) betrachtet, da sie die bei weitem größte Fernwirkung entfalten. Das größte Gefahrenpotenzial stellt bei diesem Betriebsbereich die Freisetzung von Chlor dar.

Zur Berücksichtigung dieses Gefahrenpotenzials ist nach dem Gutachten bei der Planung ein angemessener Abstand von 1.300 m zu wahren. Dabei wird von der Genehmigungssituation des Betriebes ausgegangen, die keine Einschränkungen

hinsichtlich der Gebindegrößen der gelagerten Chlorfässer enthält, d.h. auch die Lagerung von Gebinden, die jeweils weit mehr als 1.000 kg Chlor enthalten, zulässt.

Nach Erkenntnissen des Gutachters sind derart große Gebinde jedoch derzeit nicht praxisüblich. Vielmehr beträgt der maximal übliche Inhalt von Einzelgebinden für Chlor (und andere giftige Gase) derzeit 1.000 kg (oder weniger).

Für die Handhabung größerer Gebinde sind betriebsübliche Mittel (Gabelstapler etc.) beim Kunden im Regelfall nicht geeignet, ebenso sind die technischen Voraussetzungen zur Verwendung entsprechend voluminöserer Gebinde vor Ort kaum gegeben. In vielen Fällen bestehen kundenseits auch entsprechende genehmigungsrechtliche Beschränkungen und zudem müssten größere Gebinde vor Inverkehrbringen ein aufwendiges Zulassungsverfahren nach den Vorgaben des Transportrechts durchlaufen.

Demgemäß kann nach Ansicht des Gutachters davon ausgegangen werden, dass für den Umschlag von über 1.000 kg hinausgehender Gebinde im Betriebsbereich Air Liquide keine Veranlassung besteht. Daraus folgt, dass unter Berücksichtigung der bisher am Markt existierenden und auch bisher technisch realisierten Gebindegrößen für die im Betrieb gehandhabten Stoffe das Gefahrenpotenzial deutlich geringer einzustufen ist. Geht man von diesen maximal handelsüblichen Gebindegrößen von 1.000 kg – Chlorfässern aus, so betrüge der einzuhaltende Abstand nach Aussage des Gutachtens 550 m.

Ausgehend vom Mittelpunkt des Lagers für giftige Gase auf dem Betriebsgelände der Air Liquide befindet sich der nächstgelegene Rand des Plangebiets in ca. 700 m Entfernung, so dass ein angemessener Abstand von 550 m gewahrt würde.

Aber auch im Hinblick auf einen Abstand von 1.300 m kommt der Entwurf des Bebauungsplans dem Vorsorgegedanken des Art. 12 der Seveso II-Richtlinie und des § 50 BImSchG nach, da er keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne dieser Regelungen zulässt bzw. nicht zu einer wesentlichen Zunahme der bei einem möglichen schweren Unfall betroffenen Personendichte führt.

Allgemein zulässig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Es handelt sich hierbei also um Nutzungen, die nicht in erster Linie einer breiten Öffentlichkeit zugänglich sein werden und demnach nicht unter die schutzbedürftigen Gebiete der oben genannten Richtlinie und Gesetze fallen. Bei einer Nutzung als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude kann ein gewisser Anteil an Publikumsverkehr nicht vollkommen ausgeschlossen werden, vor allen Dingen unter dem Gesichtspunkt, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und noch kein konkretes Vorhaben vorliegt. Selbst unter der Annahme eines gewissen Anteils an Publikumsverkehr kann aber diese Art der Nutzung durchaus verträglich realisiert werden. Nach Aussage der Fachgutachter ist eine Nutzung durch Büros innerhalb des angemessenen Abstands vorstellbar, wenn durch die geplante Nutzung keine wesentliche Zunahme der Personendichte ausgelöst wird. Im vorliegenden Fall befinden sich im direkten Umfeld des Plangebiets bereits Nutzungen, mit einer hohen Personendichte. Es ist demnach davon auszugehen, dass die allgemein zulässige Nutzung, die darüber hinaus über eine festgesetzte maximal zu überbauende Grundfläche räumlich stark begrenzt ist, nicht zu einer wesentlichen Zunahme der Personendichte führen wird.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetrieben aller Art kann es sich je nach Art des Betriebs um besonders schutzbedürftige Gebiete nach Art. 12 Seveso-II-Richtlinie und § 50 BImSchG handeln. Die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller

Art“ fallende Hotelnutzung ist nach Ansicht des Fachgutachters innerhalb der angemessenen Abstände akzeptabel, da eine Hotelnutzung in der Regel mit einer höheren Gesamtaufenthaltszeit der Nutzer verbunden ist, d. h. bestimmte Notfallpläne zum Schutz durch Verbleiben in geschlossenen Räumen können hier effektiver umgesetzt werden. Weiterhin darf mit dieser Nutzung keine wesentliche und dauerhafte Zunahme der Personendichte einhergehen. Wie oben bereits erwähnt, befinden sich im direkten Umfeld bereits zahlreiche publikumsintensive Nutzungen, so dass von einer wesentlichen Zunahme der Personendichte nicht ausgegangen werden kann. Auch von einer dauerhaften Erhöhung kann nicht ausgegangen werden, da eine Wohnnutzung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 nicht zulässig ist.

Nutzungen wie z. B. Einzelhandel gehören ebenfalls zu den schutzbedürftigen Nutzungen und können nach Aussage des Fachgutachters nur unter ganz bestimmten Umständen (Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in kleineren Lebensmittelgeschäften) innerhalb der angemessenen Abstände realisiert werden. Auch aus diesen Gründen – zusätzlich zu den in Kapitel 2.4 genannten Gründen – soll die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

4. Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Das Plangebiet kann an die bestehenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle, die im nördlich zwischen Arena und Plangebiet verlaufenden Fußweg liegen, angeschlossen werden. Da der Fußweg, in dem sich die genannten Kanäle befinden, deutlich höher liegt als das Plangebiet, wird zur Entwässerung die Installation von Pumpen notwendig. Im Rahmen einer Bebauung ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen und mit der WBO (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen) abzustimmen.

Das auf dem gesamten Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Da das Grundstück bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, ist eine Versickerung der Niederschlagswasser vor Ort bzw. eine Einleitung in ortsnahe Gewässer gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz) nicht zu prüfen. Des Weiteren ist eine Versickerung aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Bodens auszuschließen.

Die zurzeit vorhandenen Tennisplätze werden durch ein Drainage-System entwässert. Durch einen potenziellen Investor ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der bestehen bleibenden Plätze auch nach Aufgabe der fünf Plätze im Plangebiet noch funktioniert.

5. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen

1. Bergbau gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13. August 1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertätigen Bergbaus gemäß Rund-

erlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. September 1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08. Oktober 1963).

2. Bodenbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Erläuterung:

Das ausgewiesene Areal ist Bestandteil der Altstandortfläche des ehemaligen Werksgeländes der Thyssen Stahl AG in Oberhausen und damit von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe wie Aschen, Schlacken, Bauschutt und Bergematerial, vermischt mit Sanden und Schluffen, haben einen typischen Altstandort der Schwerindustrie hinterlassen. Insbesondere die sog. Filteraschen sind als problematisch einzustufen, da sie schlechte Baugrundeigenschaften besitzen und zudem sehr hohe Schwermetallbelastungen aufweisen können.

Die Belastungen sind jedoch nicht so groß, dass sie einen unmittelbaren Sanierungsbedarf erfordert hätten. Erst im Rahmen einer Geländeumgestaltung werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die allgemein im Begründungstext erläutert werden und im Baugenehmigungsverfahren individuell auf die Einzelmaßnahme angepasst werden können.

Hinweise:

1. Altlasten

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind durch einen zugelassenen und anerkannten Sachverständigen überwachen zu lassen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen der aus- und eingebauten Materialien anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

2. Baugrundbeschaffenheit

Aufgrund nicht auszuschließender verbliebener Anlagenteile und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen - möglicherweise auch von Filteraschen - ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugründertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken dringend angeraten.

3. Grundwasser

Eine Grundwassernutzung ist im gesamten Untersuchungsgebiet nur nach Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Oberhausen zulässig. Auf jeden Fall ist jedoch die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck nachzuweisen.

4. Entwässerung

Eine Entwässerung des Plangebiets in die bestehenden Kanäle ist grundsätzlich möglich (siehe Punkt 4). Inwieweit beispielsweise eine Rückhaltung erforderlich wird, ist in einem zu erarbeitenden Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln. Ebenfalls ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der nördlich des Plangebiets gelegenen Tennisplätze auch nach Aufgabe der Tennisplätze im Plangebiet sichergestellt ist. Ein entsprechender Hinweis ist daher in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5. Kampfmittel

Die alliierten Streitkräfte haben dem Land Nordrhein-Westfalen zahlreiche gegen Kriegsende aufgenommene Luftbilder zur Auswertung in der Kampfmittelbeseitigung überlassen. Anhand der Luftbilder kann der bei der Bezirksregierung bestehende staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst in vielen Fällen die Einschlagstellen von Bombenblindgängern im Gelände ausmachen.

In Oberhausen hat das gesamte Stadtgebiet unter Luftangriffen gelegen. Daher muss trotz intensiver Räumtätigkeit seit Kriegsende immer noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Das Innenministerium hat deshalb empfohlen, bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn beim Kampfmittelbeseitigungsdienst nachzufragen, ob Bombenblindgänger auf dem Grundstück vermutet werden.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für den räumlichen Geltungsbereich liegt nicht vor.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigen Kenntnissen keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

Dennoch wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Funden aufzeigt. Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

7. Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Bauwillige sind gehalten, im Zuge der Planung, zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG), mit der RAG Aktiengesellschaft, Herne Kontakt aufzunehmen.

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im direkten Umfeld bestehender, publikumsintensiver Nutzungen. Besonders bei Sonderveranstaltungen kann es daher bei voller Auslastung der umliegenden Parkplätze zu Kapazitätsengpässen auf der Arenastraße kommen. In der Regel finden diese Sonderveranstaltungen in den späten Nachmittagsstunden und den Abendstunden statt.

Voraussetzung für eine gesicherte verkehrliche Erschließung ist eine privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße

9 Sonstige Erschließung

Für die für die sonstige Erschließung notwendigen Leitungsrechte, wie Frischwasseranschluss und Abwasserentsorgung, ist ebenfalls eine privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße vorausgesetzt.

10. Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen

Analog zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmimmissionen und -emissionen mit den angrenzenden Nutzungen und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs auch für die allgemein zulässigen Nutzungen sicherzustellen.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets,	13.083 m ²
davon	
Gewerbegebiete	10.577 m ²
Private Grünfläche	2.506 m ²

7. Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Kosten

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen voraussichtlich keine Folgekosten.

Oberhausen, 10.10.2012


Beigeordneter




Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in der Zeit vom 30.07.2012 bis 31.08.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 03.09.2012

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Hoff', is written over the printed name below.

Bereichsleiter Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 603 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl, I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl, I, S. 1509) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 10.10.2012 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 19.11.2012 beschlossen worden.

Oberhausen, 26.11.2012

Der Oberbürgermeister



Wehling