Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/2063-01**	**Termin** **25.06.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
13.06.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
20.06.2012	Planungsausschuss	V		
25.06.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 637
- Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee -
Beschluss zur Änderung des Plangebietes, zur Umstellung des Verfahrens und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt, das Plangebiet zu ändern (siehe Punkt II).

   Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 637 vom beschleunigten Verfahren auf das normale Verfahren umzustellen (siehe Punkt III).

   Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

3. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 637 vom 21.05.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

   Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	**Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen**	**Kämmerer**	**Oberbürgermeister**
Terhart **23.05.2012**	**Klunk** **23.05.2012**	**Datum**	**Wehling** **30.05.2012**

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2063-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 637 - Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB vom 05.10.2009 (Drucksache Nr. B/14/4237-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 05.10.2009 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 637 -Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee- gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2009 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen 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 hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 637 -Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee-

- in der Zeit vom 10.11.2011 – 24.11.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung).

- am 16.11.2011 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.07.2011 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
De-Greiff-Straße 195

47803 Krefeld

2. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55

45312 Essen

3. Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2

46045 Oberhausen

4. Regionalfortsamt Ruhrgebiet
Brößweg 40

45897 Gelsenkirchen

B. Private

1. Dipl.-Ing. Albert Karschti
Freunde der Archäologie Raum Oberhausen e.V.
Annabergstraße 39

46045 Oberhausen

2. Bürgerversammlung am 16.11.2011
im Casino des Werksgasthauses (TZU I)
Essener Straße 3

46047 Oberhausen

Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu entnehmen.

II. Änderung des Verfahrensgebietes

Nach Norden und Osten soll das Plangebiet erweitert und im Süden verkleinert werden, um sinnvolle Übergänge zum bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 275 A zu gewährleisten.

Das geänderte Plangebiet war bereits Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

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

Nördliche Seite der Essener Straße (B 231); östliche Seite der Konrad-Adenauer-Allee (B 223); nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 173, 167 und 368; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 368; abknickend zu einer Verlängerung der südöstlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 8; südöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14; abknickend zu einer Geraden durch die nordöstliche Seite des Hauptgebäudes Essener Straße 10; Parallele zur südöstlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14, durch die nördlichste Ecke des Gebäudes Essener Straße 6 bis zum Schnitt mit einer Geraden durch die südwestliche Seite des Gebäudes

Essener Straße 4; südwestliche Seite des Gebäudes Essener Straße 4 und deren Verlängerung bis zur nördlichen Seite der Essener Straße (B 231).

Die Bereiche der beabsichtigten Verkleinerung bzw. Vergrößerung des Plangebietes sind auch der beigefügten Skizze (Anlage 1) zu entnehmen.

III. Umstellung des Verfahrens

Laut Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2009 sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Da auf Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verzichtet werden kann (siehe auch Stellungnahme des Regionalforstamtes auf Seite 7), dies aber im vorliegenden Fall eine Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens wäre, ist der Bebauungsplan auf ein „Normalverfahren“ umzustellen.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zu I.A1 Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
De-Greiff-Straße 195

47803 Krefeld

Der Geologische Dienst NRW verweist darauf, dass der Baugrund Auftragsboden ist. Er empfiehlt die Baugrundverhältnisse insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten.

Wegen Sümpfungsmaßnahmen und des gegebenenfalls druckempfindlichen Auftragsbodens sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb könnten besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan hält er deshalb für empfehlenswert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, wonach das gesamte Plangebiet als Fläche gilt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Auf eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bezüglich baulicher Vorkehrungen wegen gegebenenfalls auftretender Baugrundverhältnisse wird verzichtet, weil die Anforderungen an den Baugrund abhängig sind vom geplanten Einzelvorhaben und Informationen zu Parametern des Baugrundes, unabhängig von gekennzeichneten Bereichen im Bebauungsplan. Sie sind von den zukünftigen Bauherren in eigener Verantwortung zu ermitteln und für ihre Zwecke auszuwerten. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis wonach vor Errichtung von Bauwerken die Baugrundqualität zu prüfen ist.

Zu I.A2 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55

45312 Essen

Die PLEdoc GmbH weist auf die im Plangebiet verlaufende Ferngasleitung Nr. 1/51, DN 400, der Open Grid Europe GmbH hin. Sie bittet den Verlauf der Leitung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung zu erwähnen und in der Legende zu erläutern.

Da die Ferngasleitung gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplans die ausgewiesene Fläche für Wald quert, macht sie darauf aufmerksam, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden dürfen. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens (insgesamt 8 m), damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verlauf der Ferngasleitung wurde anhand des Bestandsplans in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Ebenso wird die Leitung in der Legende erläutert und in der Begründung erwähnt.

Es wird im Plan darauf hingewiesen, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betreiber im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden dürfen.

Zu I.A3 Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2

46045 Oberhausen

Um Angsträume zu reduzieren, schlägt das Polizeipräsidium Oberhausen für das geplante Parkhaus durchbrochene Fassadenelemente mit Tageslichteinfall und eine ausreichend, konstante Beleuchtung in allen Bereichen vor. Die Areale sollten überschaubar sein und „tote Ecken“ vermieden werden. Darüber hinaus regt es an zu prüfen, Frauenparkplätze in der Nähe von Ein- und Ausfahrten anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen betreffen vornehmlich die bauliche Umsetzung und daher den Bebauungsplan bzw. die geplanten Festsetzungen nicht unmittelbar. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind mangels gesetzlicher Grundlagen im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Die Anregungen wurden aber an den Investor weitergeleitet, damit dieser die Vorschläge bei der Ausführungsplanung berücksichtigen kann.

Zu I.A4 Regionalfortsamt Ruhrgebiet
Brößweg 40

45897 Gelsenkirchen

Gemäß der Stellungnahme des Regionalforstamtes stockt im Plangebiet Wald im Sinne des Bundeswald- respektive Landesforstgesetz NRW auf.

Gegen eine Umwandlung bestehen solange Bedenken, bis eine verbindliche Regelung über eine Ersatzaufforstung im Flächen-/Funktionsverhältnis von 1:1 im Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde erzielt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung und einer privaten Grünfläche gehen 6.300 m² Waldfläche verloren. Ein funktionaler Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich da, die angrenzenden Flächen bereits durch gewerbliche oder infrastrukturelle Nutzungen belegt sind.

Daher ist eine Aufforstung von Wald im Verhältnis von 1:1 an anderer Stelle im Stadtgebiet gemäß den Vorgaben der Unteren Forstbehörde erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird sich die Stadt Oberhausen mit der Forstbehörde über eine geeignete Fläche im Stadtgebiet abstimmen und in einem städtebaulichen Vertrag die Durchführung und den dauerhaften Erhalt der Ersatzaufforstung vor Satzungsbeschluss regeln.

Zu I.B1 Dipl.-Ing. Albert Karschti
Freunde der Archäologie Raum Oberhausen e.V.
Annabergstraße 39

46045 Oberhausen

Der Bebauungsplan Nr. 637 Essener Straße/Konrad-Adenauer-Allee tangiert möglicherweise die Reste des Rittersitzes „Oberhaus“ mit den dazugehörigen Anlagen. Die Flur 17 und 16 befinden sich in einem Radius von rd. 200 m vom den heutigen Schloss Oberhausen und werden von dem ehemaligen Flussbett der „Alten Emscher“ überquert. Der Verein glaubt, dass eine archäologische Prospektion im Vorfeld sinnvoll ist und viele Unklarheiten rechtzeitig und ressourcensparend beseitigen könnte.

Das Schloss Oberhausen hatte eine „Vorgängeranlage“ (mittlerweile vollkommen verschwunden). Aus historischen Quellen ist diese Anlage als befestigter Rittersitz mit dem Namen „Oberhaus“ (auch Overhus, Overhuysen, Averhus) aus dem 12./13. Jahrhundert bekannt. Sie lag an einer Furt etwa 200 Meter emscheraufwärts vom heutigen Standort (Schloss Oberhausen) entfernt und sicherte den dortigen, sehr wichtigen Emscherübergang. Die damalige Anlage war vollständig von einem breiten Wassergraben umgeben, der von der Emscher gespeist wurde. Die Gebäude waren in Fachwerkbauweise errichtet. Das Haupthaus war von der Vorburg durch einen zweiten Wassergraben getrennt, über den eine Brücke führte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Namen des Vereins „Freunde der Archäologie, Raum Oberhausen“ von Herrn Karschti eingereichte Stellungnahme wurde seitens der Stadt Oberhausen an das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weitergeleitet.

Im vorliegenden Fall sieht das Amt für Bodendenkmalpflege keine Berührungspunkte zwischen dem ehemaligen mittelalterlichen „Oberhaus“ und dem Bebauungsplan Nr. 637. Nach Aussage der übersandten Karte (nach der Urkarte von 1727) und allen Informationen des Wikipediaartikels, lag die Vorgängeranlage von Schloss Oberhausen nördlich des alten Emscherlaufs.

Der Abgleich des 1727er-Plans mit der Preußischen Ur- und der Preußischen Neuaufnahme und die Übertragung des alten Emscherverlaufs in die aktuelle Situation zeigt jedoch, dass das Bebauungsplangebiet südlich des Gewässers liegt. Den ehemaligen Standort des historischen „Oberhauses“ vermutet es demnach zwischen der Konrad-Adenauer-Allee, der Straße „Am Grafenbusch“ und dem Bahndamm.

Der Bebauungsplan enthält dennoch vorsorglich einen Hinweis, wonach beim Auftreten archäologischer Bodenfunde gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG NW) die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren sind.

Zu I.B2 Bürgerversammlung am 16.11.2011
im Casino des Werksgasthauses (TZU I)
Essener Straße 3

46047 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden lediglich Verständnisfragen gestellt. Konkrete Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

V. Planungsanlass und -ziele

Die im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 A vorhandenen Betriebe haben sich in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Hierdurch entstand der Bedarf nach weiteren Gebäuden und Betriebsflächen, die bislang im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans realisiert werden konnten.

Da die nun beabsichtigte weitere Expansion der Betriebe nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 275 A zu vereinbaren ist, soll für einen Teilbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan sieht Erweiterungsmöglichkeiten im jetzigen Umfeld der vorhandenen Betriebe vor. Dabei ist insbesondere auch die Funktion der im Plangebiet vorhandenen Waldfläche als auch die Entwicklung des Ortsbilds an dieser für die Stadt Oberhausen prominenten Stelle betrachtet worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 637 werden im Einzelnen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Gewebegebiet;
- Festsetzung von Wald;
- Festsetzung von privaten Grünflächen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

VI. Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Entwurf sieht für das Gewerbegebiet eine fünfgeschossige Bebauung im Kreuzungsbereich Essener Straße / Konrad-Adenauer-Alle vor. Ein zurzeit geplantes Parkhaus mit 3 Parkdecks zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs kann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die durch den Eigentümer aktuell geplanten Baukörper werden mit einer Klinkerfassade und Flachdächern errichtet und fügen sich somit gestalterisch in die bestehende Bebauung ein.

Gerade der im Kreuzungsbereich vorgesehene Baukörper soll architektonisch hochwertig gestaltet werden, um an dieser prominenten Stelle die notwendige städtebauliche und gestalterische Qualität zu sichern.

Für die geplanten Baukörper werden die im westlichen Bereich vorhandenen Stellplatzflächen sowie ein Teil des westlich angrenzenden Waldes überplant. Ein anderer Standort im Bereich des Plangebietes kommt aufgrund der vorhandenen Anlagen zur Heizung bzw. Kühlung (18 Erdsonden mit je 140m Tiefe) im Bereich der den Gebäuden vorgelagerten Flächen nicht in Betracht.

Die Erschließung erfolgt über die bereits im Plangebiet vorhandenen privaten Erschließungsflächen.

Die zentral gelegene gärtnerisch gestaltete Grünfläche sowie die Erschließungsanlagen bleiben weitgehend erhalten.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 637 - Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee -.

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine fünfgeschossige Bebauung im Kreuzungsbereich Essener Straße / Konrad-Adenauer-Alle innerhalb eines Gewerbegebietes bilden. Nördlich dieser Bebauung ist ein Parkhaus mit 3 Parkdecks zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs geplant.

Für die geplanten Baukörper werden die im westlichen Bereich vorhandenen Stellplatzflächen sowie ein Teil des angrenzenden Waldes überplant.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen 2 - 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.