Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/3301-01**	**Termin** **07.04.2014**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
26.03.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
01.04.2014	Planungsausschuss	V		
07.04.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 637
- Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen
und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu IV.A 2 und 4 sowie IV.B 2 und 3 stattzugeben;

   b) der Stellungnahme zu IV.A 1 teilweise stattzugeben;

   c) die Stellungnahme zu IV.A 3 und die Niederschrift der Bürgerversammlung zu IV.A 6 zur Kenntnis zu nehmen;

   d) die Stellungnahmen zu IV.A 5 und IV.B 1 überwiegend zurückzuweisen.

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), in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	**Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung**	**Kämmerer**	**Oberbürgermeister**
Terhart **Datum 21.02.2014**	**Lauxen** **Datum 21.02.2014**	**Datum**	**Wehling** **Datum 07.03.2014**

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

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

a) den Bebauungsplan Nr. 637 - Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee - in der Fassung vom 21.05.2012 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 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), in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.2012, S. 436)**

b) die dem Bebauungsplan Nr. 637 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 10.02.2014 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 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), in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3301-01	Termin 07.04.2014	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)

- Beschluss zur Änderung des Plangebietes, zur Umstellung des Verfahrens und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 637 -Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee- vom 25.06.2012 (Drucksache Nr. B/15/2063-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und wird 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 Abgrenzung des Plangebietes ist auch dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. 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, wird für einen Teilbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 637 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.

III. 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 sollen mit einer Klinkerfassade und Flachdächern errichtet werden und würden sich somit gestalterisch in die bestehende Bebauung einfügen.

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 140 m Tiefe) im Bereich der den Gebäuden vorgelagerten Freiflächen 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.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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.

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

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

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

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden und 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. **Regionalforstamt Ruhrgebiet**
   Brößweg 40
   45897 Gelsenkirchen

Private

5. **Dipl.-Ing. Albert Karschti**
   Freunde der Archäologie Raum Oberhausen e.V.
   Annabergstraße 39
   46045 Oberhausen

6. **Bürgerversammlung am 16.11.2011**
   im Casino des Werksgasthauses (TZU I)
   Essener Straße 3
   46047 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 02.07.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 30.07.2012 bis 31.08.2012 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 637 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Emschergenossenschaft**
   Postfach 10 11 61
   45011 Essen

2. **PLEdoc GmbH**
   Postfach 12 02 55
   45312 Essen

3. **Regionalforstamt Ruhrgebiet**
   Brößweg 40
   45897 Gelsenkirchen

Eine Kopie der abwägungsrelevanten Stellungnahme sowie eine Kopie der Niederschrift der Bürgerversammlung sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 bzw. 3 beigefügt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu IV.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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme teilweise stattzugeben.

Zu IV.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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu IV.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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu IV.A4 Regionalfortsamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen

Gemäß der Stellungnahme des Regionalforstamtes stockt im Plangebiet Wald im Sinne des Bundeswald- respektive Landesforstgesetzes 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.

Deshalb wurde Wald im Verhältnis von 1:1 auf einer Teilfläche des Ostfriedhofs in Osterfeld aufgeforstet. Dabei handelt es sich um ein Grundstück (Gemarkung Osterfeld, Flur 4, Flurstücke Nr. 92, 93, 94, 97, 98, 99, 356 und 357 sowie Flur 5, Flurstück Nr. 279) im Eigentum der Stadt Oberhausen, dessen Aufforstung auf Kosten des Verursachers durchgeführt und mittels eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss gesichert wurde.

Für die Erstaufforstung wurde von der Unteren Forstbehörde (Regionales Forstamt Ruhrgebiet) am 18.03.2013 eine Genehmigung mit dem Az: 300-11-24.308 erteilt. Die Umsetzung der Maßnahme ist bereits erfolgt, so dass die Auflage der Forstverwaltung, die geplante Kompensationsmaßnahme innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen, erfüllt wird.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu IV.A5 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 Wikipedia-artikels, 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. Der ehemalige Standort des historischen „Oberhauses“ lag demnach vermutlich 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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme überwiegend zurückzuweisen.

Zu IV.A6 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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Niederschrift der Bürger-versammlung zur Kenntnis zu nehmen.

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behörden-beteiligung

Zu IV.B1 Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Nach Auffassung der Emschergenossenschaft handelt es sich bei der Erweiterung des Bebauungsplanes um ein erstmals bebautes Grundstück, auf das die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) anzuwenden sind. Jedoch sind auch unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51 a LWG Anwendung findet oder nicht, alle Maßnahmen auszu-schöpfen, den Regenabfluss in die Mischkanalisation zu verringern. Die Stadt Oberhausen hat im Jahr 2005 gemeinsam mit den anderen Emscher-Kommunen und dem Land NRW die Zukunftsvereinbarung Regenwasser unterzeichnet und bekennt sich somit zu dem Ziel, den Abfluss in der Mischkanalisation bis zum Jahr 2020 um 15 % zu reduzieren. Es sollte deshalb geprüft werden, ob eine Versickerung des Regenwassers möglich ist. Sollten aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sein, wären auch Maßnahmen wie Dachbegrünung oder durchlässige Befestigung von Flächen zu prüfen, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Verpflichtung der alternativen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem § 51 a Landeswassergesetz besteht nicht, da der Bebauungsplan dem Zweck der Erweiterung eines bestehenden Betriebes dient. Das Betriebsgrundstück war bereits vor dem Stichtag 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen.

Gemäß textlicher Festsetzung B 1 ist für das Plangebiet jedoch eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme überwiegend zurückzuweisen.

Zu IV.B2 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Die PLEdoc GmbH hat in einer Bebauungsplankopie den Verlauf einer im Plangebiet vorhandenen Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH dargestellt. Die Ferngasleitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse).

Die Darstellung der Ferngasleitung ist in der Bebauungsplankopie nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Ferngasleitung quert die ausgewiesene "Fläche für Wald". Sie bittet, in der Begründung und in der textlichen Festsetzung auf das Vorhandensein der Ferngasleitung hinzuweisen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans bittet sie außerdem das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, 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, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu IV.A 2.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu IV.B3 Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens des Regionalforstamtes Bedenken. Wie aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 A "Lipperfeld" zu ersehen, stockt Wald im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NRW im Plangebiet auf. Gegen seine Umwandlung bestehen solange Bedenken, bis im Bebauungsplan über eine verbindliche Regelung (Gemeinde, Gemarkung, Flur und Flurstück mit Kartenausschnitt) einer Ersatzaufforstung im Flächen / Funktionsverhältnis von 1 : 1 (also mindestens 6.300 qm) im Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde Einigung erzielt wird.

Es bittet in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen muss. Werden die Kompensationsmaßnahmen nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt, müssen zusätzlich Erstaufforstungsanträge beim Regionalforstamt Ruhrgebiet gestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu IV.A 4.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 637 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 637 - Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee - als Satzung.

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine fünfgeschossige Bebauung im Kreuzungsbereich Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee 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: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan