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.

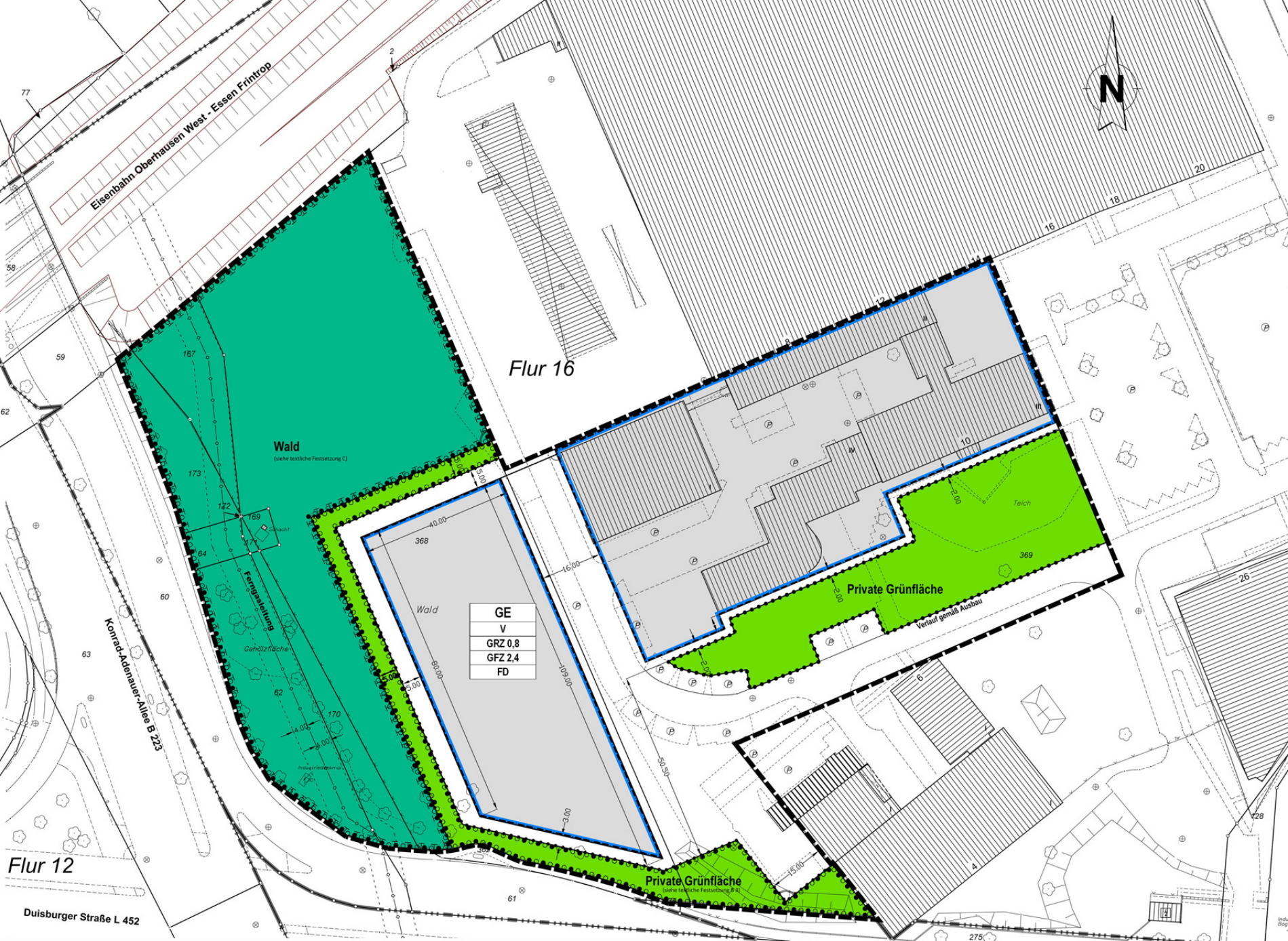
Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan



Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 637
- Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee -

Legende zur Zusammenstellung

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

Sie betrachten: **637 - Essener Straße/Konrad-Adenauer-Allee**

Aktuell Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**
Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter: Dr. Hantl, Administrator

Behörde: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb

Abgabedatum: Donnerstag, der 21. Juli 2011 um 14:55:01 Uhr

Aktenzeichen: 31.130 - 5459 – 2011

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Baugrund ist Auftragsboden. Wir empfehlen die Baugrundverhältnisse insbesondere hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten.

Kennzeichnung:
Wegen Sümpfungsmaßnahmen und des ggfs druckempfindlichen Auftragbodens sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.
Eine Kennzeichnung ist diesbezüglich empfehlenswert.

Ø Es ist zu überprüfen, inwieweit Grundwassereinfluss im Plangebiet zu berücksichtigen ist:

Für den Baugrund o.g. Vorhabens liegen folgende Kartenwerke vor:

v Ingenieurgeologische Karte im Maßstab 1 : 25.000 . Blatt – Nr. 4507 Mühlheim a. d. Ruhr. 1994. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN: 3 – 86029-566-7.

v Geologische Karte von NRW im Maßstab 1 : 25.000, Blatt – Nr. 4507 Mühlheim a. d. Ruhr. 1994. Mit Anlage Hydrogeologische Karte 1 : 50.000. Mit Erläuterungen. 2. Aufl. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN 3-86029-144 -0.

v Hydrologische Karte 1 : 25 000 (HyK 25), Blatt Nr. 4507 Mühlheim a. d. Ruhr. Hrsg.: Landesumweltamt NRW.

v Bodenkarte von NRW im Maßstab 1 : 50.000. Blatt L 4506 Duisburg. 1978. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN 3-86029-435 -2.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Dr. Hantl)

Fachbereich
Landes- und Regionalplanung, Bodenschutz
Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -
De-Greiff-Str. 195
D-47803 Krefeld

Tel.: +49 (0) 21 51 / 897 - 430
Fax: +49 (0) 21 51 / 897 - 505
Email: ina.hantl@gd.nrw.de
Internet: http://www.gd.nrw.de

Nachträge: *Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*

ϕ 5-1-20, 2-2-10 05.09.2011 46

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Open Grid Europe
The Gas Wheel

Seit dem 01.09.2010 ist die Betriebsüberwachung von der E.ON Ruhrgas AG auf die Open Grid Europe GmbH übertragen worden!

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

zuständig Georg Schmidt-Efferoth
Durchwahl 0201/36 59 -324

Pledoc
5-1
BL
Eingang 29. AUG. 2011
UDB
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Oberstraß	19.07.2011	PLEdoc GmbH	**16615**	**24.08.2011**

1. Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 637 (Vorentwurf), Essener Straße / Konrad Adenauer Allee

hier: Ferngasleitung Nr. 1/51, DN 400, Bestandsplan 3, mit Betriebskabel, Schutzstreifenbreite 8 m

Interessenvertretung: Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Ruhrgas AG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Den Bebauungsplan (Vorentwurf) haben wir aus dem Internet heruntergeladen und als Ausdruck diesem Schreiben beigefügt. In diesem Plan haben wir die Trassenführung der eingangs genannten Ferngasleitung grafisch übernommen, die Schutzstreifenbegrenzungslinien eingetragen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse).

Wir bitten Sie, den Verlauf der Ferngasleitung anhand des beigefügten Bestandsplans in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan als auch im Bestandsplan nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Dem Bebauungsplan (Vorentwurf) ist zu entnehmen, dass die Ferngasleitung die ausgewiesene "Fläche für Wald" quert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachten Sie bitte das beiliegende Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt 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, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 637 in Oberhausen Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG nicht betroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

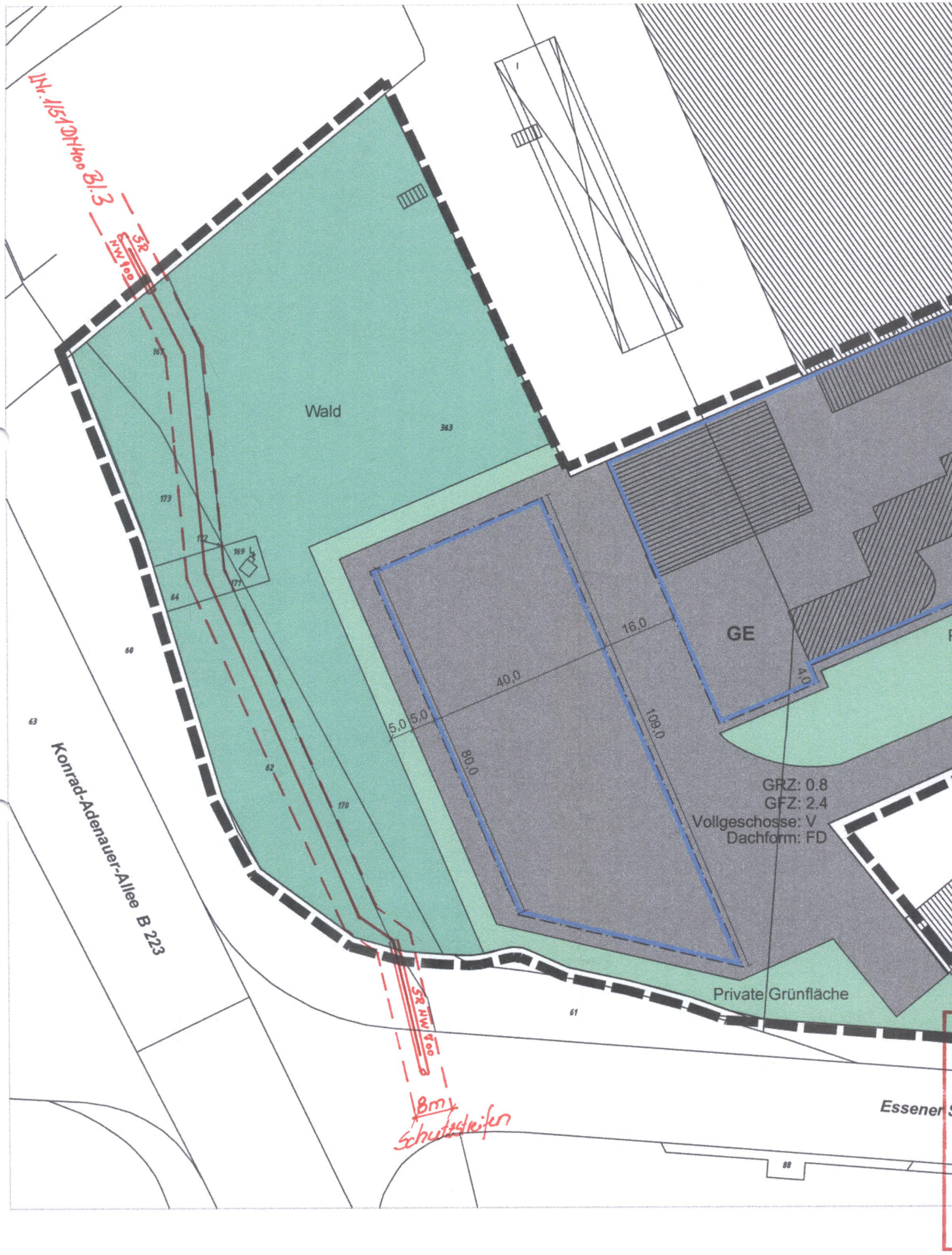
PLEdoc GmbH

Frank Schönfeld

Georg Schmidt-Efferoth

Anlagen
Bebauungsplan
Bestandsplan
Merkblatt

Verteiler
TBM Altenessen, Herrn Steinbrenner


LNr. 1151 DH400 Bl. 3
SR HW 100
Wald
363
GE
16.0
40.0
5.0
5.0
80.0
109.0
4.0
GRZ: 0.8
GFZ: 2.4
Vollgeschosse: V
Dachform: FD
Private Grünfläche
Konrad-Adenauer-Allee B 223
SR HW 100
8m Schutzstreifen
Essener
60
63
62
61
88
173
172
169
171
64
170

47

Polizeipräsidium
Oberhausen

Polizeipräsidium Oberhausen, Postfach 101217, 46012 Oberhausen
Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Dezernat 5 FB 5-1-30
Bauleitplanverfahren u. Konstruktion
Verwaltungsgebäude Techn. Rathaus
Bahnhofstr. 66

46145 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-22 UDB
Eingang 26. AUG. 2011
5-1-00 5-1-20 5-1-30

Nr 2618
ϕ 5-1-20 05.09.11

28. August 2011
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
61.07.05

bei Antwort bitte angeben

Gehrken, RBe
Telefon 0208-826-3513
Telefax 0208-826-3509
DirV.FueSt.Oberhausen
@Polizei.NRW.de

1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 637
- Essener Str./Konrad-Adenauer-Allee -
Ihr Schreiben vom 19.07.2011

Der Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans wurde geprüft.

Aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention werden kriminalpolizeiliche Belange nicht berührt.

Das Bebauungsplankonzept sieht die Errichtung eines Parkhauses mit 3 Parkdecks vor. Um Angsträume dort zu reduzieren, wäre eine Gestaltung durchbrochener Fassadenelemente mit Tageslichteinfall und ausreichender, konstanter Beleuchtung in allen Bereichen wünschenswert.
Die Areale sollten überschaubar sein und sogn. „tote Ecken" vermieden werden.

Darüber hinaus wird angeregt zu prüfen, Frauenparkplätze in der Nähe von Ein- und Ausfahrten anzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:
Gehrken

Gehrken, RBe

Dienstgebäude:
Wilhelmplatz 2 46145
Oberhausen

Telefon 0208-826-0
Telefax 0208-826-3350
zvst.oberhausen@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/oberhausen

Zahlungen an
Landeskasse Düsseldorf
Kto-Nr.: 200 031 3
BLZ: 300 500 00WestLB AG
IBAN:
DE89300500000003000817
BIC:
WELADEDD

INTERNATIONALES JAHR DER WÄLDER • 2011

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Verwaltungsgebäude Technisches Rathaus Sterkrade
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
Bl. 5-1-20 UDB
Eingang 28. JULI 2011
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Stadt Oberhausen
Eing.: 28. JULI 2011
Dezernat

25.07.2011
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
310-11-20.507
bei Antwort bitte angeben

Herr Brink
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94 773 133
Mobil 0171 587 25 22
Telefax 0209 94 773 150
rolf.brink@wald-und-holz.nrw.de

MENSCH WALD!

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Hier: Bebauungsplan 637 – Essener Straße/Konrad-Adenauer-Allee

Ihr Schreiben vom 19.7.2010
Ihr Zeichen: 5-1-30/Ob

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

zum o.g. Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

gegen den o.g. B-Planentwurf bestehen **Bedenken.**

Wie aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 A „Lipperfeld“ zu ersehen, stockt Wald i.S.d. Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NRW im Plangebiet.

Gegen seine Umwandlung bestehen solange Bedenken, bis über eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung im Flächen-/Funktionsverhältnis von 1 : 1 im Benehmen mit der ULB Ihres Hauses Einigung erzielt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Brink

Dienstgebäude und Lieferanschrift:
Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen
Telefon 0209 94773-0
Telefax 0209 94773-150
Ruhrgebiet@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

TÜV CERT
DIN EN ISO 9001, DIN EN ISO 14001 und OHSAS 18001
Zertifikat Nr. 71 150 F 001

Oberstraß, Detlef

Von: Albert Karschti[redacted]
Gesendet: Freitag, 18. November 2011 17:07
An: Oberstraß, Detlef
Cc: Udo Peters; Dr. Jürgen Heinrichs; 'Jürgen Heinrichs'; 'FARO'
Betreff: Oberhausen B-Plan 637 - Wasserburg Overhus

ø 5-1-20
5-1-20 UDB 21.11.2011

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

der Bebauungsplan Nr. 637 Essener Straße/Konrad-Adenauer-Allee tangiert möglicherweise die Reste des Rittersitzes „Oberhaus" mit dem 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. Wir glauben, dass eine archäologische Prospektion in Vorfeld sinnvoll ist und viele Unklarheiten rechtzeitig und ressourcensparend beseitigen könnte.

Das **Schloss Oberhausen** hatte eine „Vorgängeranlage" (mittlerweile vollkommen verschwunden). Aus historischen Quellen wird diese Anlage als befestigter Rittersitz mit dem Namen „Oberhaus" (auch Overhus, Overhuysen, Averhus) aus dem 12./13. Jahrhundert bekannt. Es 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.

Kartenmaterial (Anhang):

„Neue Karte der Grafschaft der Mark und ganz getreue Beschreibung der Umliegenden Orte. Anno 1608"- Anhang

„Schloss Oberhausen nach der Urkarte von 1727" – GHH Zeichenschule, 1931

Literatur:

http://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Oberhausen

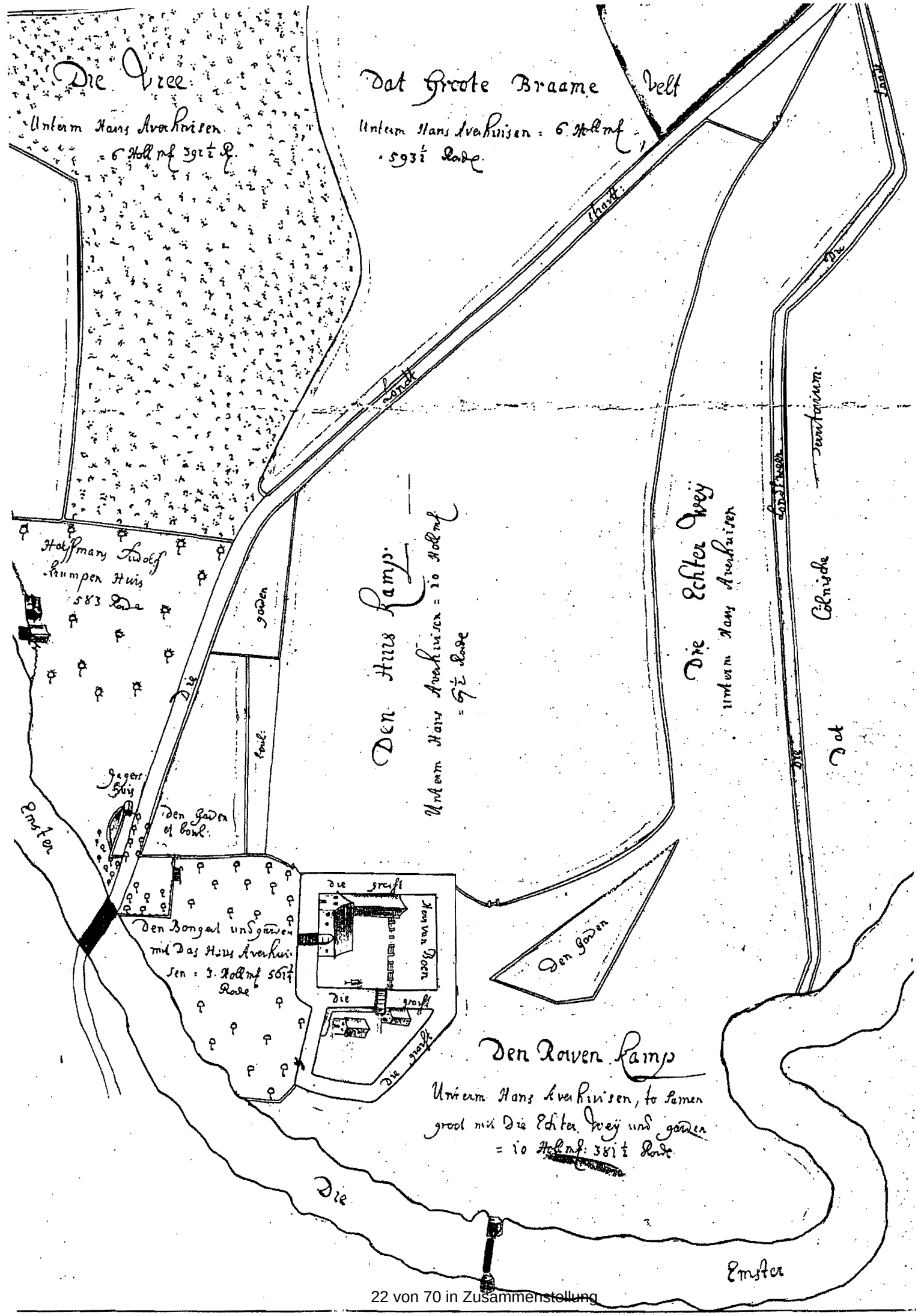
Wilhelm Joseph Sonnen: *Rittersitz und Schloß Oberhausen*. In: *Annalen des Historischen Vereins für den Niederrhein*. Band 166. Düsseldorf 1964,

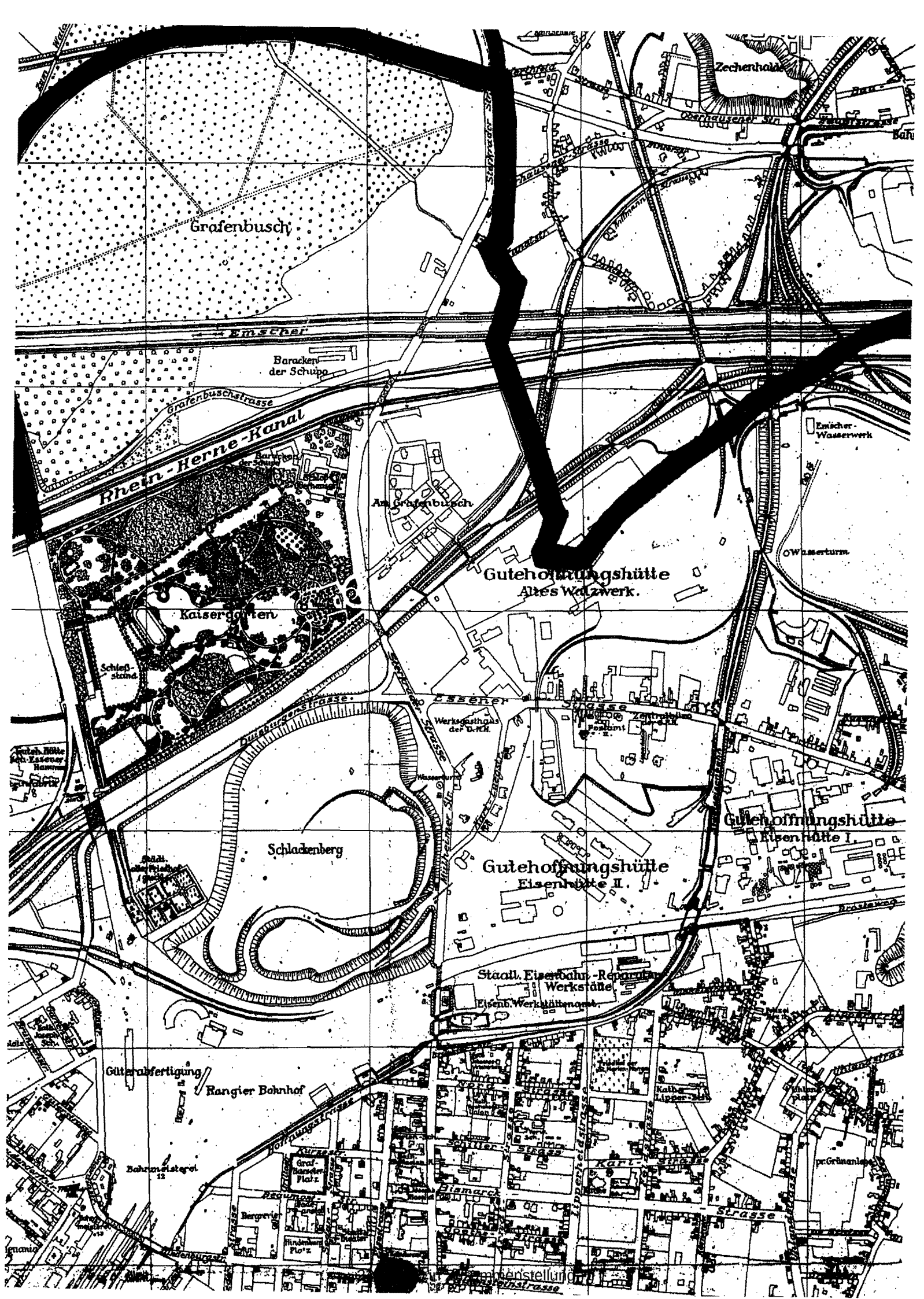
Matthias Buller: *Kaisergarten in Oberhausen*. Diplomarbeit Univ. Gesamthochs. Essen. 1993

Mit freundlichen Grüßen

Dipl-Ing Albert Karschti
FARO e.V.
Annabergstraße 39
46045 Oberhausen
Tel:[redacted]


SEPT
OCCIDENS
CLIVIAE DUCATVS
DIOECESIS
DITIO RECK
LINCKHVSIENSIS PARS
COMITATVS TREMONIENSIS
MAR
COMI
DVCATVS
BERGENSIS PARS
Peddemborch
Scherenbecke
Ray
Lymbecke
Holsterhusen
Halteren
S. Annen
Nortkercke
Vchten
Olfen
Holderen
Sellem
Borck
Haltinck
Cappenberg
Aldenlunen
Lunen
Vinnum
Dale
Ostendorp
Ransdorp
Heiden
Hagebeck
Herstein
Bolsdorpe
Dorsten
Marle
Dattelen
Cleuerkercke
Cleuerbecke
Recklinckhusen
Lorinckhoff
Schorlinck
Volthus
Westerholt
Suuerlick
Lutkenhoue
Dreuenich
Lupia
Kerckhelden
Sperckraidt
Borcorp
Karnepen
Boer
Beeck
Polsen
Hercen
Stirnberg
Harenborg
Lohborg
Yckern
Gutacker
Henrichnborg
Vorde
Oosterueldt
Wellem
Horst
Grimberg
Struncked
Bladcherst
Goseruinckel
Holte
Querhuis
Borbecke
Stallecken
Lipperheide
Stoepenberg
Emschar fluuius
Dorstfeld
Wambell
Koren
Aldinghofen
Horde
Dorstfeldt
Dasshusen
Harpen
Zur Wisch
Barckum
Vmminck
Goy
Weitmar
Essen
Rollinckhusen
Steel
Brenen
Scrum
Mulhem
Brocke
Ketwich
Horst
Ruhra fluuius
Blomenaue
Stipel
Hiewen
Dale
Stemhuis
Hetbede
Wenigren
Ruendael
Kemnaw
Blanckstein
Botterberg
Volmestein
Hagen
Dale
Zaren
Mintert
Angerort
Limtrop
Homberg
Duisburg
Werden
Rura fluuius
Ostc
Tous Heide
Velbert
Aldendorp
Harnegen
Langenberg
Zeyl
Im Broecke
Hardenberg
Hockinge
Keysers werdt
S. Iurgen
Ratingen
Wulfradt
Laubach
Neues
Schuler
Etuerueldc
Sprockhouel
Geuelsberg
Munsberg
Mollenkotten
Swellem
Vurde
Nedderradt
Medman
Hellebroch
Gruten
Gerrisheim
Erbrode
Duſseldorf
Eller
Benroden
Schalcksmulr
Miliaria Germanica maiora et communia
Solingen
Beyenborch
Mole vorm Walde
Lutterickhusen
Lennep
Heuxwagen
Die Burgh
Wipperfurde
Burpelen
Wermeskirchen
Luntlaw
Rhyndorp
Westorp
Rhenus fluuius
Coloniæ formis Georgij Meutingi.
NOVA COMITATVS MARCKENSIS tabula Finitimorumque locorum verissima descriptio. Anno 1608.


Die Vree
Unterm Hans Averkuisen
= 6 Holl mf 39 1/2 R.
Dat Groote Braame Velt
Unterm Hans Averkuisen = 6 Holl mf
593 1/2 Rode
Den Huis Kamp
Unterm Hans Averkuisen = 10 Holl mf
= 6 1/2 Rode
Die Echter Weij
unterm Hans Averkuisen
Hoffmans Adolf
Pumpen Huis
583 Rode
Jager Huis
Den Garden
Den Bongart und garten
mit Das Huis Averkuisen
= 3 Holl mf 56 1/2
Rode
Den Garden
Den Raven Kamp
Unterm Hans Averkuisen, to Samen
grod mit Die Echter Weij und garten
= 10 Holl mf: 38 1/2 Rode
Die
Emster
Emster

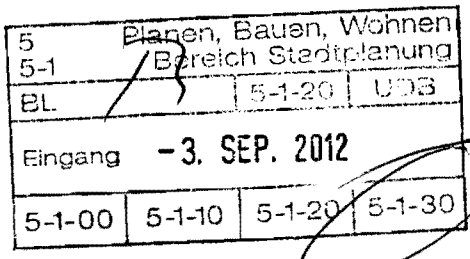

Grafenbusch
Emscher
Baracken der Schupo
Grafenbuschstrasse
Rhein-Herne-Kanal
Am Grafenbusch
Kaisergarten
Schieß-stand
Gutehoffnungshütte
Altes Walzwerk
Emscher-Wasserwerk
Wasserturm
Essener Strasse
Werksgasthaus der G.H.H.
Duisburgerstrasse
Schlackenberg
Gutehoffnungshütte
Eisenhütte II.
Gutehoffnungshütte
Eisenhütte I.
Staatl. Eisenbahn-Reparatur-Werkstätte
Eisenb. Werkstättenamt
Güterabfertigung
Rangier Bahnhof
Hoffnungstrasse
Bismarck Strasse
Kurze Str.
Graf-Baeder-Platz
Bergrevier
Hindenburg Platz
Kaiser-Wilhelm-Strasse
Karl-Strasse
Lipperfeldstrasse
Zechenhaus
Oberhausener Str.
Bahnhofstrasse
Bahnmeisterei 12
Duisburgerstrasse

Eingegangene Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

EMSCHER GENOSSENSCHAFT

Emschergenossenschaft • Postfach 10 11 61 • 45011 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen



Ø 2-2-10 S
5-1-20 K 03.09.2012

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / e-mail	Tag
5-1-30/Ob	02.07.2012	12-AM 10	Milonas	104-2841 milonas.carmen@eglv.de	27.08.2012

Bebauungsplan 637 - Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee -

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden:

Nach unserer Auffassung handelt es sich bei der Erweiterung des Bebauungsplanes um ein erstmals bebautes Grundstück, auf das die Regelungen des § 51a anzuwenden sind. Jedoch sind auch unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, alle Maßnahmen auszuschöpfen, 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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Walter (Walter)

i.A. Milonas (Milonas)

...tzende ... Präsident: Dr. Ottilie Scholz
... Vorstand: Dr. Jo... ...ki (Vorsitzender)

Sie betrachten: **637 - Essener Straße/Konrad-Adenauer-Allee**

Aktuell	Verfahrensschritt: **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
	Zeitraum: 30.07.2012 - 31.08.2012

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter: Carmen Milonas, Administrator

Behörde: Emschergenossenschaft / Lippeverband

Abgabedatum: Dienstag, der 28. August 2012 um 08:13:22 Uhr

Aktenzeichen: *Nicht angegeben.*

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden:
Nach unserer Auffassung handelt es sich bei der Erweiterung des Bebauungsplanes um ein erstmals bebautes Grundstück, auf das die Regelungen des § 51a anzuwenden sind. Jedoch sind auch unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, alle Maßnahmen auszuschöpfen, 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.
Mit freundlichen Grüßen
i.A. i.A.
(Walter) (Milonas)

Nachträge: *Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 24. AUG. 2012
5-1-00 5-1-10 5-1-20 5-1-30

PLEdoc GmbH ▫ Postfach 12 02 55 ▫ 45312 Essen

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

zuständig Georg Schmidt-Efferoth
Durchwahl 0201/36 59 - 324

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
5-1-30/Ob, Oberstraß	02.07.2012	PLEdoc GmbH	**72144**	**21.08.2012**

Aufstellung des Bebauungsplanes 637 - Essener Straße/Konrad-Adenauer-Allee - der Stadt Oberhausen, Gemarkung Oberhausen Flur 16

hier: Ferngasleitung Nr. 1/51, DN 400, Bestandsplan 3, mit Betriebskabel, Schutzstreifenbreite 8 m

Interessenvertretung: Open Grid Europe GmbH

Bezug: unser Schreiben 16615 an Sie vom 24.08.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Den **Bebauungsplan** haben wir aus dem Internet heruntergeladen und als Ausdruck diesem Schreiben beigefügt. In diesem Plan ist der Verlauf der Ferngasleitung im erforderlichen Umfang lagerichtig dargestellt. Die Ferngasleitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für die **Kompensation** im Bereich des Ostfriedhofs verlaufen keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist im Bebauungsplan nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Ferngasleitung die ausgewiesene "Fläche für Wald" quert. Wir bitten Sie, in der Begründung und in der textlichen Festsetzung auf das Vorhandensein der Ferngasleitung hinzuweisen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigen Sie bitte das beiliegende Merkblatt der der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In diesem Zusammenhang ist 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.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 637 in Oberhausen Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG nicht betroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

Frank Schönfeld

Georg Schmidt-Efferoth

Anlagen
Bebauungsplan
Merkblatt

Verteiler
TBM Altenessen, Herrn Piaskowy
KRO, Herrn Bönte / Herrn Beckers

Open Grid Europe
The Gas Wheel

Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthaft
- Freilegung unserer Leitung,
- Sprengungen in Leitungsnähe,
- Niveauänderung im Schutzstreifen.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen
- den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

5. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.

6. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten.

Bauausführung

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die sich zum Beispiel beim Einsatz von schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ergeben können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Open Grid Europe GmbH
Kallenbergstraße 5
45141 Essen

T +49 201 3642-0
F +49 201 3642-13900

www.open-grid-europe.com

Anlage 1

Ausgleichsflächenpotential Ostfriedhof

Biotoptypen
- (BF3) Einzelbaum
- (BF4) Bestände aus mehr als 5 Baum -und Straucharten
- (BF0lp) Baumreihe, Kastanie
- (BD0) Hecke
- (ly/sy) Zierbäume, Ziersträucher
- (mc) Rasenplatz

- Kompensationsfläche B-Plan 637
- Flächen Ostfriedhof

Maßstab 1:1500
Datum: Juli 2012



Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der im Antwortschreiben genannten Gesellschaften vom mitgeteilten Projekt nicht betroffen.
Bitte aber Auflage im Antwortschreiben beachten.

PLEdoc GmbH Bearbeitet:

Essen, 31.7.2012 Geprüft:

INTERNATIONALES JAHR DER WÄLDER • 2011

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen

5 Planen, Bauen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 20. AUG. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Ø 5-1-20 mit 2-2

Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Verwaltungsgebäude Technisches Rathaus Sterkrade
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Eing.: 16. AUG. 2012
Dezernat

Ø 2-2-10 per E-Mail 21.08.12

13.8.2012
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
310-11-20.507
bei Antwort bitte angeben

Herr Brink
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94 773 131
Mobil 0171 587 25 22
Telefax 0209 94 773 150
rolf.brink@wald-und-holz.nrw.de

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Hier: Bebauungsplan 637 – Essener Straße/Konrad-Adenauer-Allee

Ihr Schreiben vom 2.7.2012
Ihr Zeichen: 5-1-30/Ob

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

zum o.g. Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

gegen den o.g. B-Planentwurf bestehen **Bedenken.**

Wie aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 A „Lipperfeld" zu ersehen, stockt Wald i.S.d. Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NRW im Plangebiet.

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 ULB Ihres Hauses Einigung erzielt wird.

Bitte nehmen Sie in den Bebauungsplan auf, dass die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen muss.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen
Telefon 0209 94773-0
Telefax 0209 94773-150
Ruhrgebiet@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

DIN EN ISO 9001, DIN EN ISO 14001 und OHSAS 18001
Zertifikat Nr. 71 150 F 001

Werden die Kompensationsmaßnahmen nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt, müssen zusätzlich Erstaufforstungsanträge beim Regionalforstamt Ruhrgebiet gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Brink

N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 16.11.2011 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.

637 -Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee-

Die Bürgerversammlung wurde durchgeführt gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch 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.

Tagungsort: **Casino des Werksgasthauses (TZU I)**
Essener Straße 3

46047 Oberhausen

Beginn: **18.00 Uhr**

Teilnehmer/innen: **siehe Anwesenheitsliste**

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Alt-Oberhausen, Herr Vöpel.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch die Verteilung von Handzetteln wurden die im Bereich des Plangebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die Mitglieder der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen und des Rates der Stadt sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

Sinn und Zweck der heutigen Bürgerversammlung ist es, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die Planung zu unterrichten und deren Anregungen und Hinweise aufzunehmen.

Frau Baudek, Fachbereich 5-1-20 -Verbindliche Bauleitplanung, Denkmalschutz-, erläutert zunächst den formellen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und insbesondere die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung. Stellungnahmen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (u.a. Bürgerversammlung) und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (Frist wird im Amtsblatt bekannt gemacht) vorgebracht werden.

Danach führt sie zum Planungsanlass bzw. städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 637 folgendes aus:

Die im Bereich des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 A bestehenden 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 eines Betriebes nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 275 A zu vereinbaren ist, soll der Bebauungsplan Nr. 637 aufgestellt werden.

Der Reginale Flächennutzungsplan (RFNP) enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 637 folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- Grünfläche / Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Eine eindeutige Raumkante als östliche Begrenzung der Grünfläche ist nicht identifizierbar, so dass die Planung auch als kleinräumige Entwicklung im Rahmen der Randungenauigkeit der Darstellungen zu betrachten ist. Ferner handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes mit dem Ziel das Gewerbegebiet langfristig in seinem Bestand zu sichern.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Planung als aus dem RFNP heraus entwickelt angesehen werden.

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen:

- Hauptzentrum
- Gewerbegebiet
- Wald
- Wasserfläche
- Kerngebiet

Da die Funktionen der Waldfläche im Wesentlichen erhalten werden, entsteht mit der vom STEK abweichenden Ausweisung eines Gewerbegebietes im Randbereich der Waldfläche kein grundsätzlicher Zielkonflikt. Die Darstellungen des STEK sind an die nun vorliegende Planung anzupassen.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 275 A aus dem Jahr 1993 setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet (maximal 3 Geschosse, GRZ 0,8, GFZ 2,0), Industriegebiet (maximale Höhe der Gebäude 53,0 m, GRZ 0,8, BMZ 10,0) und eine Waldfläche fest.

Nach Norden und Osten soll das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 637 im weiteren Verfahren erweitert und im Süden verkleinert werden, um sinnvolle Übergänge zum bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 275 A zu gewährleisten.

Der nun im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 637 sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit max. 5 Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 vor. Als Dachform wird das Flachdach ausgewiesen. Das Gewerbegebiet wird eingeschränkt, indem Einzelhandelsbetriebe, Betriebe im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, Tankstellen und Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen) ausgeschlossen werden.

Der verbleibende Wald und die vorhandene private Grünfläche werden entsprechend festgesetzt. Die Eingriffe in den Wald sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Vorgesehen ist ein fünfgeschossiges Bürogebäude im Kreuzungsbereich Essener Straße / Konrad-Adenauer-Alle. Nördlich davon wird ein Parkhaus zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs errichtet. Die geplanten Baukörper werden mit einer Klinkerfassade und Flachdächern errichtet und fügen sich somit gestalterisch in die bestehende Bebauung ein. Außerdem sollen die Baukörper eingegrünt und energetisch optimiert werden.

Frau Liane Herfs, Mitglied der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen, fragt, ob der Bebauungsplan Nr. 637 aufgestellt wird, um die Ansiedlung der Fa. Rück und damit Einzelhandel zu verhindern? Außerdem möchte Sie wissen, ob es sich bei der Grünfläche um eine öffentliche Fläche handelt und inwieweit in diese eingegriffen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 637 wird mit dem Ziel aufgestellt dem vorhandenen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Der seinerzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 275 A, 1. Änd., für die ursprünglich geplante Ansiedlung der Fa. Rück lag ca. 300 m nordöstlich des Bebauungsplans Nr. 637. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 275 A, 1. Änd., ist am 03.05.2010 durch den Rat der Stadt eingestellt worden, da eine Verlagerung der Fa. Rück nicht mehr weiter verfolgt wurde.

Bei dem nun überplanten Wald handelt es sich um eine private Fläche. Ein Eingriff in den Wald ist zur Umsetzung des Hauptplanungsziels erforderlich. Im Rahmen der Planung wurde jedoch Wert darauf gelegt, dass ein Waldsaum erhalten bleibt, um das bisherige Erscheinungsbild des Kreuzungsbereichs Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee zu wahren. Der Eingriff in den Wald ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich Herr Vöpel für das Interesse und schließt die Bürgerversammlung.

Oberhausen, 18.11.2011

gez. Oberstraß

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 637
-Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee-

in

Alt-Oberhausen

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung der Fortschreibung vom 10.02.2014

Inhaltsverzeichnis

Kapitel			Seite
A	**Allgemeines**		**4**
	1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich	4
	2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	4
	3.	Bestandssituation	5
	4.	Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
B	**Planerische Grundlagen**		**6**
	1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	6
	2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)	8
	3.	Landschaftsplan	8
	4.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
C	**Bebauungsplankonzept**		**9**
	1.	Städtebauliches Konzept	9
	2.	Art der baulichen Nutzung	9
	3.	Maß der baulichen Nutzung	11
	4.	Überbaubare Grundstücksflächen	12
	5.	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	12
	6.	Fläche für Wald und private Grünflächen	12
	7.	Verkehr	12
		7.1 Erschließung	12
		7.2 Ruhender Verkehr	12
		7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
D	**Umweltbericht**		**13**
	1.	Einleitung	13
		1.1 Lage des Plangebietes	13
		1.2 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	13
		1.3 Realnutzung	13
		1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	14

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens 15

2.1 Schutzgut Mensch 15

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 20

2.3 Schutzgut Boden 22

2.4 Schutzgut Wasser 22

2.5 Schutzgut Klima / Luft 23

2.5.1 Stadtklimatische Situation 23

2.5.2 Klimaschutz 23

2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild) 24

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 25

2.8 Wechselwirkungen 25

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 25

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen 26

5. Geprüfte Alternativen 27

6. Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 27

7. Monitoring 27

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 28

E Wasserwirtschaftliche Belange 28

F Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen, Hinweis 28

1. Nachrichtliche Übernahme 28

2. Kennzeichnung 29

3. Hinweise 29

G Bodenordnung 30

H Kosten 30

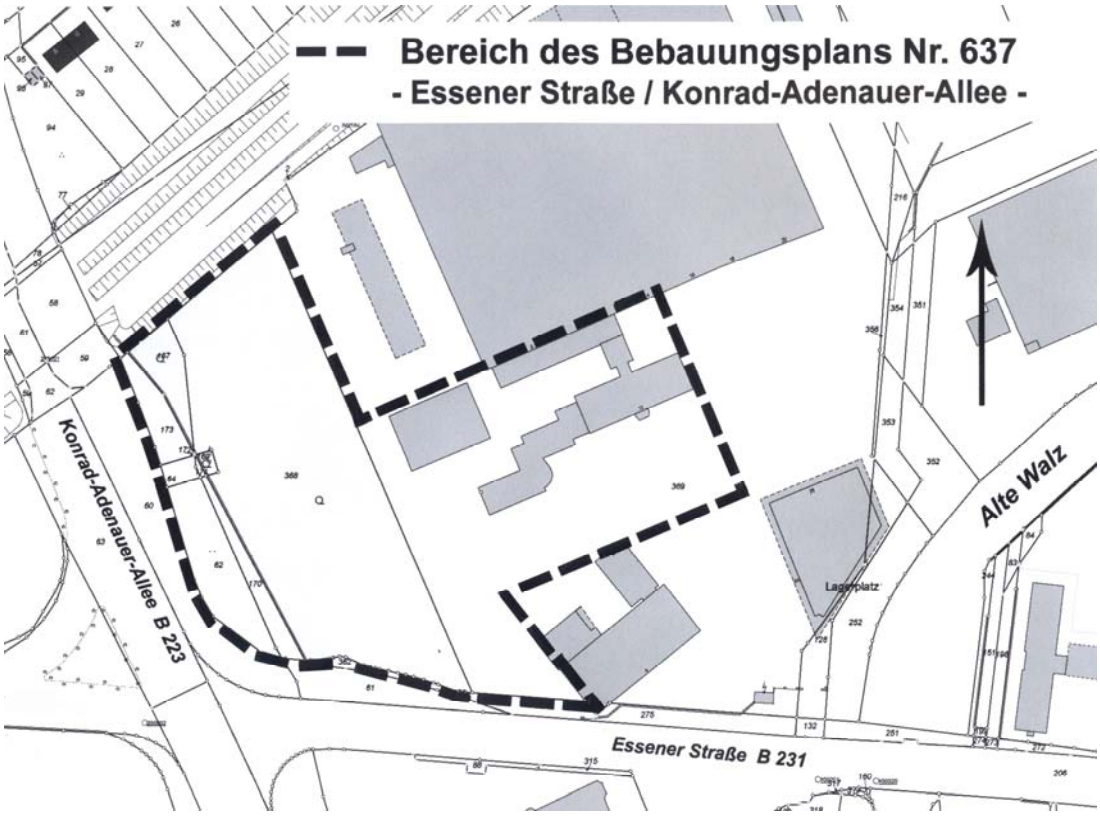
I Flächenbilanz 30

A Allgemeines

1. 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).



2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die im Bereich des 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 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

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

3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist durch einen viergeschossigen Gebäudekomplex am Nordrand und eine vorgelagerte zentrale Grünfläche geprägt. Der Gebäudekomplex mit moderner Klinkerfassade und Flachdach wird als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Die vorgelagerten gärtnerisch gestalteten Grünflächen sind mit Rasenflächen, Einzelbäumen und einer Teichanlage ausgestattet. Die östlich angrenzenden Stellplatzflächen befinden sich bereits außerhalb des Plangebietes.

Nördlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine große Fabrikationshalle mit Klinkerfassade und Tonnendächern.

Die Heizenergieversorgung bzw. Kühlung des Gewerbekomplexes erfolgt über eine technisch komplexe Anlage mit Wärmepumpen / Kältemaschinen und einem Erdsondenfeld. Dieses befindet sich im Bereich der den Gebäuden vorgelagerten Freiflächen mit 18 Sonden von je 140 m Tiefe.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird durch einen Waldstreifen und vorgelagerte Stellplatzflächen geprägt. Der Wald reicht bis an die Konrad-Adenauer-Allee. Die Waldfläche stellt einen wichtigen Bestandteil der Freiraumvernetzung zwischen dem ehemaligen Schlackenberg an der Mülheimer Straße und dem Kaisergarten dar.

Zufahrten zum Gelände (außerhalb des Planbereichs) sind von der Essener Straße und von der Straße „Alte Walz“ aus vorhanden. Zwischen der Zufahrt Essener Straße und „Alte Walz“ befindet sich ein Hallenkomplex mit einem Küchenstudio. Westlich der Zufahrt Essener Straße ist eine gewerblich genutzte Halle vorhanden.

Der gesamte Gewerbebereich ist von einer Zaunanlage umgeben.



Luftbild aus 2010

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 05.10.2009 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 637 -Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee- im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2009 veröffentlicht worden.

Anschließend ist bei der Erarbeitung des Vorentwurfs nach Norden und Osten das Plangebiet erweitert und im Süden verkleinert worden, um sinnvolle Übergänge zum bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 275 A zu gewährleisten.

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.

U. a. aufgrund des sich abzeichnenden Ausgleichsbedarfs für den Eingriff in den Wald wird das Verfahren auf ein „normales" Verfahren umgestellt.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 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.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

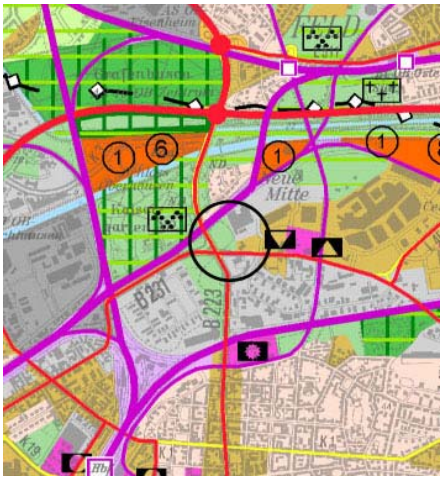
Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgeführten Adressaten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

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 Verfahrensgebiet keine weiteren zeichnerischen Darstellungen. Siehe Fortschreibung der Begründung vom 10.02.2014 (Seite 34).

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



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 (LPlG) 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 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans 637 folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- Grünfläche / Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Die vorliegende Planung greift in den als Grünfläche / Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellten Bereich ein. Die beanspruchte Erweiterungsfläche stellt sich real als Waldfläche dar und ist im RFNP als Bestandteil eines Grünflächenzusammenhangs im Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Allee, Duisburger- und Essener Straße dargestellt. Weitere Freiraumfunktionen sind nicht festgelegt.

Es ist zu beachten, dass nur ein untergeordneter Teil der zusammenhängenden Grünflächen beansprucht wird. Die Funktion und Wertigkeit der verbleibenden Grünflächen kann als gewahrt angesehen werden.

Eine eindeutige Raumkante als östliche Begrenzung der Grünfläche ist nicht identifizierbar, so dass die Planung auch als kleinräumige Entwicklung im Rahmen der Randungenauigkeit der Darstellungen zu betrachten ist. Ferner handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes mit dem Ziel das Gewerbegebiet langfristig in seinem Bestand zu sichern.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Planung als aus dem RFNP heraus entwickelt angesehen werden.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der Plan „Flächennutzung“ folgende Darstellungen:

- Hauptzentrum
- Gewerbegebiet
- Wald
- Wasserfläche
- Kerngebiet

Der Plan „Maßnahmen“ beinhaltet keine Darstellungen für das Plangebiet.

Die im STEK dargestellte Waldfläche wird durch die Planung im Randbereich beansprucht bzw. zu Gewerbeflächen umgewandelt. Die Funktion der Fläche zur Freiraumvernetzung bleibt grundsätzlich erhalten.

Da die Funktionen der Waldfläche im Wesentlichen erhalten werden, entsteht mit der vom STEK abweichenden Ausweisung eines Gewerbegebietes im Randbereich der Waldfläche kein grundsätzlicher Zielkonflikt. Die Darstellungen des STEK sind an die nun vorliegende Planung anzupassen.

3. Landschaftsplan

Die Waldfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 637 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996. Als Entwicklungsziel sind hier die weitgehende Erhaltung von natürlichen Landschaftselementen sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung des Stadtbildes bei Realisierung der Ziele der Bauleitplanung definiert.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 A aus dem Jahr 1993. Dieser setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet (maximal 3 Geschosse, GRZ 0,8, GFZ 2,0), Industriegebiet (maximale Höhe der Gebäude 53,0 m, GRZ 0,8, BMZ 10,0) und eine Waldfläche fest. Innerhalb der Baugebiete sind mittels Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen definiert. Für das Gewerbegebiet sind laut textlicher Festsetzung (C 20) Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. Bestandteil des Bebauungsplans. Im Industriegebiet sind aufgrund der textlichen Festsetzung (B 19) Tankstellen unzulässig. Die textlichen Festsetzungen D 22 und 23 enthalten Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung.

C Bebauungsplankonzept

1. 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 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.

2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um ein qualitätsvolles „klassisches“ Gewerbegebiet entsprechend den umliegenden Nutzungen zu entwickeln und in Anlehnung an die konkreten Bauabsichten des Eigentümers, wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO das Nutzungsspektrum textlich eingeschränkt.

Nicht zulässig bzw. Bestandteil des Bebauungsplans sind laut den textlichen Festsetzungen A1 und 2:

- *Einzelhandelsbetriebe und -nutzungen mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstellen in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben;*
- *Beherbergungsbetriebe aller Art;*
- *Tankstellen;*
- *Anlagen für sportliche Zwecke;*
- *Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen;*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;*
- *Vergnügungsstätten.*

Durch die Ausschlüsse soll gewährleistet werden, dass die Gewerbegebiete entsprechend ihrer primären Funktion als „klassische“ Gewerbeflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgehalten werden.

Einzelhandel (wie z.B. Discounter, Vollsortimenter u. ä.), Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (wie z.B. Tennishallen, Bowlingbahnen, Fitnessstudios u. a. m.) werden deshalb ausgeschlossen, weil sie erfahrungsgemäß zu den Nutzungen gehören, die bei großer Flächeninanspruchnahme regelmäßig allenfalls wenige Arbeitsplätze bieten und damit dem „Leitbild“ der BauNVO für Gewerbegebiete widersprechen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben wird insbesondere mit der Stärkung der Betriebe und somit der Sicherung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen begründet. Die Verkaufsfläche muss dem jeweiligen Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sein und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteils liegen.

Mit der funktionalen Zuordnung sollen solche Produkte erfasst werden, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt oder ggf. etwa im Rahmen eines Handwerks selbst bearbeitet worden sind. Die räumliche Zuordnung soll sicherstellen, dass die Verkaufsstätte dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist.

Mit der Begrenzung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche soll der Gefahr begegnet werden, dass sich der „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichen Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelausschlusses zuwiderläuft.

Die Ausnahmeregelung wird in Anlehnung an die durchaus übliche Praxis von integrierten Verkaufsstellen innerhalb von Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben getroffen. Damit wird die wirtschaftliche Situation dieser Betriebe insgesamt gestärkt.

Die Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe dient auch der Stärkung und dem Erhalt des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Neue Mitte Oberhausen“ gemäß des vom Rat der Stadt Oberhausen am 26.05.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzepts. Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden. Außerdem ist es im Internet unter www.oberhausen.de/einzelhandelskonzept.php abrufbar.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben aller Art wird außerdem damit begründet, dass das Plangebiet aufgrund der Lage und Lärmbelastung (siehe Kapitel D 2.1 im Umweltbericht) für diese Betriebe ohnehin nicht geeignet ist.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, soll auch zu einer qualitätsvolle Entwicklung im Umfeld des CentrO und zur Förderung der Attraktivität des Hauptzentrums Neue Mitte Oberhausen beitragen.

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swingerclubs, Sexkinos, Video-Peep-Shows,
- Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros und
- (Tanz-)Diskotheken.

Zu den Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gehören im Wesentlichen:

- Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs u. ä. Betriebe.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten. Unter Trading-Down-Effekten wird dabei die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betrieben mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wären wie die vorgenannten Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Da aufgrund der konkreten Bauabsichten des Eigentümers diese Anlagen ohnehin nicht vorgesehen sind und sie städtebaulich gesehen auch nicht in das nähere Umfeld passen, werden sie auch aus diesen Gründen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird mit der bestehenden Lärmbelastung begründet (siehe Kapitel D 2.1 im Umweltbericht);

Mit den vorliegenden Festsetzungen wird auch eine Abstufung der Nutzungen in der Neuen Mitte Oberhausen bezweckt, wonach u. a. Handel mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Einkaufszentrum „CentrO.“ stattfindet, während im Bereich des Plangebietes klassische gewerbliche Nutzungen im Vordergrund stehen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Unter Beachtung des § 17 BauNVO wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 ausgewiesen.

Es sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass die neu zu errichtenden Gebäude die vorhandene städtebauliche Situation aufnehmen und weiter entwickeln. Gerade im Kreuzungsbereich Essener-Straße und Konrad-Adenauer-Allee kann so ein markanter

Baukörper entstehen, der eine städtebauliche Dominante darstellt und positiv auf das Stadtbild wirkt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend der zugrunde liegenden städtebaulichen Planung festgesetzt.

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt (siehe textliche Festsetzung E). Diese Dachform fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld ein.

6. Fläche für Wald und private Grünflächen

Zur Sicherung der verbleibenden Waldfläche erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Die Waldfläche ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten und durch eine fachgerechte Gehölzpflege zu sichern und weiterzuentwickeln (siehe auch textliche Festsetzung C). Als Übergangsbereich zwischen der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche und der Waldfläche wird eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Grünflächen werden ebenfalls als private Grünflächen ausgewiesen.

7. Verkehr

7.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar im nordöstlichen Kreuzungsbereich von 4 Hauptstraßen (Essener Straße / Duisburger Straße (B 231) und Mülheimer Straße / Konrad-Adenauer-Allee (B 231)) und ist damit sehr gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Über die Konrad-Adenauer-Allee ist in etwa 1000 m Entfernung die Anschlussstelle Oberhausen-Zentrum der Bundesautobahn A 42 erreichbar.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt mittels der vorhandenen privaten Zufahrten von der Essener Straße (B231) bzw. der Straße „Alte Walz“ aus.

7.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind wie bisher auf den Baugrundstücken unterzubringen (siehe auch Kapitel C 1, Satz 2).

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Bebauungsplangebiet ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „TZU“ (Linien ~~122, 185 und 957~~)* sowie in einer Entfernung von ca. 600 m über die Haltestelle „Neue Mitte Oberhausen“ (Linien SB 90 - 93 und 98; 953 und 960 sowie die Straßenbahn 112) gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.
* 956, 957 und 966 (Redaktionell geändert am 10.02.2014).

D Umweltbericht

1. Einleitung

Zugunsten der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Folgenden in einem Umweltbericht zusammenfassend beschrieben werden. Gemäß § 2 a Abs. 4 BauGB wird der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans erarbeitet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Oberhausen-Mitte im Kreuzungsbereich der Essener Straße mit der Konrad-Adenauer-Allee und umfasst das Verwaltungsgebäude eines Gewerbebetriebes, vorgelagerte Stellplätze, eine gewerblich genutzte Halle, eine vorhandene Grünfläche sowie die Waldfläche an der Konrad-Adenauer-Allee im Westen und Nordwesten. Die nördliche Seite des Plangebietes grenzt an die Güterbahnbahntrasse.

1.2 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

Die im Bereich des Bebauungsplans Nr. 275 A vorhandenen Betriebe haben sich in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 637 werden Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Folgende Hauptplanungsziele werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

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

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht eine fünfgeschossige Bebauung im Kreuzungsbereich Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee vor. Nördlich davon wird ein Parkhaus mit 3 Parkdecks zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs errichtet. Die geplanten Baukörper werden mit einer Klinkerfassade und Flachdächern errichtet und fügen sich somit gestalterisch in die bestehende Bebauung ein.

Für die geplanten Baukörper werden die im westlichen Bereich vorhandenen Parkplatzflächen sowie ein Teil des westlich angrenzenden Waldes überplant. Die Erschließung erfolgt über die bereits im Plangebiet vorhandenen privaten Erschließungsflächen. Die zentral gelegene gärtnerisch gestaltete Grünfläche sowie die Erschließungsanlagen bleiben weitgehend erhalten.

1.3 Realnutzung

Der östliche Teil des Plangebietes ist derzeit durch ein viergeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude, eine Produktionshalle und eine zentrale Grünfläche geprägt. Die gärtnerisch gestaltete Grünfläche ist mit Rasenflächen, Einzelbäumen und einer Teichanlage ausgestattet.

Der westliche Teil des Plangebietes wird durch einen Waldstreifen und Stellplatzflächen geprägt. Der Wald reicht stellenweise bis an die Konrad-Adenauer-Allee und stellt einen wichtigen Bestandteil der Freiraumvernetzung zwischen dem ehemaligen Schlackenberg an der Mülheimer Straße und dem Kaisergarten dar.

1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Umweltbericht sind die Ziele, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt wurden und die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der verwendeten Gesetze und Verordnungen dar:

Fachgesetz	**Ziele des Umweltschutzes**
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Insbesondere erfordert der Klimaschutz in der Stadtentwicklung Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch Maßnahmen, die der Klimaanpassung Rechnung tragen.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
LG NRW Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. Wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 637 als Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und als Grünfläche / Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

Die Waldfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 637 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen. Als Entwicklungsziel sind hier die weitgehende Erhaltung von natürlichen Landschaftselementen sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung des Stadtbildes bei Realisierung der Ziele der Bauleitplanung definiert.

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) enthält folgende Darstellungen:

- Hauptzentrum
- Gewerbegebiet
- Wald
- Wasserfläche
- Kerngebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 A aus dem Jahr 1993. Dieser setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet (maximal 3 Geschosse, GRZ 0,8, GFZ 2,0), Industriegebiet (maximale Höhe der Gebäude 53,0 m, GRZ 0,8, BMZ 10,0) und eine Waldfläche fest. Innerhalb der Baugebiete sind mittels Baugrenzen entsprechende überbaubare Grundstücksflächen definiert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1. Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und Arbeiten und die Möglichkeiten zu Sport, Freizeit und Erholung zu betrachten.

Freizeit und Erholung

Bezogen auf das Plangebiet haben die Funktionen Freizeit und Erholung keine Bedeutung, da das Gebiet keine Erschließung mit erholungsrelevanten Wegen und keine Flächen mit Aufenthaltsqualität aufweisen.

Auswirkungen von Lärmimmissionen durch das geplante Gewerbegebiet

Geplant ist ein Bürostandort im Gewerbegebiet, der relativ weit entfernt von der nächstgelegenen Wohnbebauung (550 m bis zur nächsten Wohnnutzung an der Mülheimer Straße und 250 m bis zur Siedlung Grafenbusch nördlich der Bahntrasse) realisiert werden wird. Aufgrund der geplanten Nutzung gemäß § 8 Abs.1 Baunutzungsverordnung als ein Gewerbegebiet, in dem vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen, ist der Gewerbelärm zu vernachlässigen, da durch das Plangebiet kein erheblicher zusätzlicher Beitrag zu der bestehenden Lärmsituation geleistet wird.

Im Hinblick auf das Gesamtverkehrsaufkommen das im Kreuzungsbereich Duisburger Straße / Essener Straße abgewickelt wird, macht der zu erwartende Zusatzverkehr des geplanten Gewerbegebietes einen geringen Anteil aus, so dass davon auszugehen ist, dass die angrenzenden Straßenzüge lediglich mit irrelevanten Zusatzbelastungen beaufschlagt werden.

Auswirkungen von Lärmimmissionen auf das Plangebiet

Bei der vorhandenen, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bebauung, handelt es sich um Gewerbenutzung. Da die gewerblichen Nutzungen bereits heute schon auf die vorhandenen, benachbarten Nutzungen Rücksicht nehmen müssen, und die entsprechenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, ist eine erhebliche Belästigung durch Gewerbelärm auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Zu den wesentlichen Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes zählen die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Im entsprechenden Abschnitt der Konrad-Adenauer-Allee liegt die Verkehrsbelastung bei rd. 50.000 KFZ/24h, im entsprechenden Abschnitt der Essener Straße liegt die Verkehrsbelastung bei rd. 20.000 KFZ/24h. In der “Strategischen Lärmkarte“ nach § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) werden für die betreffende Abschnitte folgende Außenlärmpegel dargestellt:

L_{DEN} (24h-Pegel):

- 65 ≤ 70 dB(A) unmittelbar entlang der Konrad-Adenauer-Allee und der Essener Straße,
- 60 ≤ 65 dB(A) in der angrenzenden, mittleren Zone,
- 55 ≤ 60 dB(A) in der angrenzenden Zone, die sich bis zur westlichen Gebäudekante der Werkshalle erstreckt.

L_{night} (Nachtpegel):

- 55 ≤ 60 dB(A) entlang der angrenzenden Straßen,
- 50 ≤ 55 dB(A) im angrenzenden Bereich bis zur westlichen Gebäudekante der Werkshalle.

Bei städtebaulichen Neuplanungen findet die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Anwendung. Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann. Das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet müsste daher Schallimmissionen von tags 65 dB(A) und nachts von 55 bzw. 50 dB(A) einhalten.

Die Werte der oben genannten “Strategischen Lärmkarte“ sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005, nicht unmittelbar vergleichbar, geben aber einen hinreichenden Anhaltspunkt zur Beurteilung der Belastungssituation. Daraus folgt, dass die hohen Beurteilungspegel vor allem am Tage zu einem Ausschluss von den im Gewerbegebiet ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter führen Einer gewerblichen Nutzung stehen die vor allem durch den Verkehrslärm hervorgerufenen Vorbelastungen nicht entgegen.

Die Lärmprognosen, 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. 637 betreffen, aus dem Ursprungsplan abgeleitet.

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm sind für Gebäudefassaden von Büro-, Konferenz- und Vortragsräume, die zur Essener Straße oder zur Konrad-Adenauer-Allee ausgerichtet sind, Schallschutzmaßnahmen der Klasse III nach den Anforderungen der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau“ sowie der VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.

Der Schienenverkehrslärm der Güterbahnstrecken beeinträchtigt das Plangebiet insbesondere bei Nacht, so dass der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter 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 beinhalten. Um den Schallschutz gegen Schienenverkehrslärm für ein gesamtes, geplantes Gebäude gewährleisten zu können, wird der Schallschutz um die Nordwest- und Nordostfassade erweitert und 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. Rolladenkästen, Fensterbrüstungen etc.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 5, Bereich 5-1 –Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Der Bebauungsplan enthält dazu die textliche Festsetzung F.

Luftschadstoffimmissionen

Während der Bauphase wird es im Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld temporär zu Staubbelastungen kommen. Darüber hinaus sind aber weder bau- noch anlagebedingte Auswirkungen zu erwarten, da im Gewerbegebiet (gem. § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung) nur nicht erheblich belästigendes Gewerbe zulässig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 637 liegt im Bereich des seit dem 01.10.2011 in Kraft gesetzten Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan West. Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 637 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf der Grundlage von Modellrechnungen vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die aktuellen Belastungskarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutzes (LANUV) keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) geben.

Dass der tagesbezogene PM 10-Grenzwert möglicherweise in Zukunft nicht eingehalten werden kann, ist auf eine für Ballungsräume typische, hohe Hintergrundbelastung zurückzuführen. Dieses Problem kann allein auf bauleitplanerischer Ebene nicht gelöst werden, sondern ist Gegenstand eines regional wirksamen Luftreinhalteplanes, der gemäß den Anforderungen der EU-Luftqualitätsrahmenrichtlinie derzeit für die Kernzone des westlichen Ruhrgebietes entwickelt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die baulichen Veränderungen im Bereich Konrad-Adenauer-Allee und Essener Straße, die durch den Bebauungsplan Nr. 637 hervorgerufen werden, nicht zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auf diesem Straßenabschnitt beitragen. Somit ist aufgrund des Vorhabens keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Belastungssituation weder für die in rund 550 m Entfernung gelegenen Wohnstandorte an der Mülheimer Straße oder Am Grafenbusch, noch im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans zu erwarten.

Erschütterungen

Von der im Norden verlaufenden Güterbahnstrecke gehen Erschütterungen aus. Bei der Betrachtung der Auswirkungen von Erschütterungen auf das Plangebiet wurden Ergebnisse einer Erschütterungsprognose (TÜV Rheinland, 1992) für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 275 A herangezogen. Demzufolge wird das Gewerbegebiet randlich in einem 120 m breiten Streifen entlang der Gleisstrecke durch Erschütterung der Güterverkehrsstrecke beeinträchtigt. Festsetzungen im Bebauungsplan werden hierdurch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen entsprechenden Hinweis Nr. 2 (Schutz gegen Erschütterungen und Schwingungen gemäß § 18 Landesbauordnung (BauO NRW), wonach im Rahmen der Objekt- und Anlagenplanung für sensible Nutzungen eine Prüfung der Erschütterungsverhältnisse vorgenommen werden sollte.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund des Vorhabens keine signifikante Verschlechterung der Belastungssituation durch Lärm, Luftschadstoffe und Erschütterungen zu erwarten ist.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Das gesamte Plangebiet überschneidet sich mit dem Standort des ehemaligen Stahlwalzwerkes Thyssen-West, und ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer G11.001 registriert. Untersuchungsergebnisse zur Gefährdungsabschätzung aus 1991 belegen 3–4 m mächtige Anschüttungen aus Bauschutt, Schlacke und Boden. Diese Materialien können Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Die bestehenden Flächenversiegelungen sowie die dichten Vegetationsdecken im Bereich des Waldes und der Grünfläche stellen eine wirksame Maßnahme zur Verhinderung des Direktkontaktes „künstliche Anschüttung – Mensch“ dar. Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Flächenumnutzungen sind freigelegte Anschüttungen zur Vermeidung eines Direktkontaktes Anschüttung–Mensch mit Bodenmaterial, das den Vorsorgeansprüchen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genügt, in einer Mindestdicke von 0,35 m zu überdecken. ~~Die Durchführung der Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss sichergestellt.~~ Gestrichen am 10.02.2014.

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes zwischen mehreren Altstandorten der Schwerindustrie nicht auszuschließen. Darüber hinaus wird aufgrund der Inhomogenität des Untergrundes bzw. der Anschüttungen bei Baumaßnahmen die Erkundung der Baugrundsituation für erforderlich gehalten.

Der Bebauungsplan enthält bezüglich der o. g. Maßnahmen die Hinweise Nr. 3 und 4.

Seveso II

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 637 befindet sich innerhalb des Einflussbereichs des Betriebsbereichs nach § 3 Abs. 5 a BImSchG der Firma Air Liquide, der unter die Regelungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) fällt.

Artikel 12 Abs. 1 Satz 1 der Seveso-II-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten, das Ziel zu verfolgen, bei ihren Flächenausweisungen oder Flächennutzungen schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen. In der Planung sollen unterschiedliche Nutzungen räumlich so zugeordnet werden, dass 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 Achtungsabstände festgelegt. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hatte im Rahmen der Aufstellung des RFNP für den Betrieb Air Liquide einen Achtungsabstand von 1.500 m ermittelt.

Durch den TÜV Nord wurde nunmehr 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 hat. Im Rahmen des Gutachtens (“Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Oberhausen mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie“, TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG, Essen , April 2012) wurde auch die Fa. Air Liquide untersucht und ermittelt, welche angemessenen Abstände sich für diesen Betriebsbereich ergeben.

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 (so genannte „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 Entwurf des Gutachtens 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 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 Beschränk-

ungen, zudem müssten größere Gebinde vor dem 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 hinausgehenden Gebinden im Betriebsbereich Air Liquide keine Veranlassung besteht. Damit 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. Siehe Fortschreibung der Begründung vom 10.02.2014 (Seite 34).

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. Damit wird zwischen den im Gewerbegebiet zulässigen schutzwürdigen Nutzungen bzw. Anlagen im Plangebiet und dem Betriebsbereich von Air Liquide der angemessene Abstand von 550 m eingehalten.

Sonstige Immissionen

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Gerüche, Elektromagnetische Strahlung oder Lichtimmissionen im Plangebiet vor.

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Schutzgut Pflanzen

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Waldfläche vorhanden, die überwiegend mit einem ca. 40 Jahre alten Laubwaldmischbestand aus Pappeln, Ahorn, Platanen und Robinien überstanden ist. Dem Wald ist in Richtung der Konrad-Adenauer-Allee eine Rasenfläche vorgelagert. Eine repräsentative Grünfläche aus Rasenflächen, Einzelbäumen und einer Teichanlage befindet sich vor dem zentralen Verwaltungsgebäude.

Die vorhandene Waldfläche stellt einen wichtigen Bestandteil der Freiraumvernetzung zwischen ehemaligem Schlackenberg an der Mülheimer Straße und dem Kaisergarten dar. Gerade im innerstädtischen Bereich haben die Freiflächen insbesondere die seltenen Waldflächen eine große Bedeutung, da sie sowohl zur Verbesserung der Durchlüftung eines Stadtquartiers und zur Staubbindung beitragen, als auch einen letzten Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der Stadt bilden. Aufgrund des Verlustes von immer mehr Grünflächen und Baumbestand in den Stadtkernen, gewinnt der Erhalt der Grünverbindung zunehmend an Bedeutung.

Das Plangebiet liegt an einer stark befahrenen und damit lufthygienisch stark belasteten Straßenkreuzung. Die vorhandene Bewaldung wirkt staubbindend und übt eine positive Wirkung auf die lufthygienischen Verhältnisse in diesem Bereich aus. Daher kommt dem Erhalt des Waldes auch aus Gründen des Immissionsschutzes eine große Bedeutung zu.

Bei der vorhandenen Waldfläche handelt es sich um eine „mit zahlreichen Bäumen und wenigen Sträuchern bestandene Fläche“, die der Definition nach § 2 Bundeswaldgesetz entspricht und somit als Wald zu qualifizieren ist (Stellungnahme Regionalforstamt Ruhrgebiet vom 25.07.2011).

Durch die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung und einer Privaten Grünfläche gehen 6.300 m² Waldfläche verloren. Dieser Eingriff in den Wald kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. ~~Deshalb wird eine Fläche im Norden des Stadtgebietes mit der noch zu erteilenden Zustimmung der Regionalen Forstbehörde, wieder aufgeforstet. Dabei handelt es sich um ein Grundstück (Gemarkung Sterkrade, Flur 3, Flurstück 838) im Eigentum der Stadt Oberhausen, dessen Aufforstung auf Kosten des Verursachers durchgeführt und dauerhaft mittels eines städtebaulichen Vertrages gesichert wird~~.

Siehe Fortschreibung der Begründung vom 26.07.2012 (Seite 31 und 32)

Der verbleibende Wald wird in einer Größenordnung von 8.800 m² im Westen und Nordwesten des Plangebietes erhalten und planungsrechtlich als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB gesichert. Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Anlage eines 10 m breiten Waldmantels festgesetzt, da stufig aufgebaute Waldränder wertvolle Saumbiotope mit hoher Artenvielfalt darstellen und wertvoller Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten sind. In diesem Fall wird der Waldmantel aus einem Strauchgürtel aus Vogelkirschen, Weißdorn, Eberesche, Feldahorn und Hasel sowie einem sukzessiven Krautsaum entwickelt. Weiterhin soll im Sinne einer naturnäheren Entwicklung die verbleibende Waldfläche durchforstet werden, d. h. Pappeln mit geringer Lebenserwartung sollen entfernt und durch standortgerechte, einheimische Gehölze wie Stieleichen oder Hainbuchen ersetzt werden. Die Gehölzpflanzung soll in Trupps von 3-6 Exemplaren mit einem Pflanzabstand von mindestens 1, 5 m erfolgen. (siehe auch textliche Festsetzung C).

Innerhalb des Plangebiets ist nach Realisierung der Planung kein Ersatz der wohltätigen Funktionalität des Waldes für das Schutzgut Klima/Luft möglich, sondern lediglich eine Minderung des Funktionsverlustes durch Begrünung der Dachflächen sowie der Fassaden, zu erreichen. Darüber hinaus stellt eine dauerhaft angelegte Dachbegrünung eine Bereicherung der innerstädtischen Vegetation dar und liefert durch seine Funktion als Trittstein- und Ersatzbiotop einen Beitrag zur Artenvielfalt. Die Dach- und Fassadenbegrünung waren bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 A. Diese werden inhaltlich in den Bebauungsplan Nr. 637 vollständig übernommen (siehe textliche Festsetzungen B1 und 2).

Der Verlust des Waldes und seiner Biotopfunktionen wird nach den landschaftsrechtlichen und forstrechtlichen Vorschriften wie bereits oben beschrieben auch an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen.

<u>Schutzgut Tiere</u>

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen wurden keine gefährdeten, geschützten oder besonders schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten vorgefunden. Nach Durchsicht der bei der Unteren Landschaftsbehörde vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) und des Fundortkatasters (LINFOS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 637 und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkommen oder zu erwarten sind. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (NSG, LSG) und keine Naturdenkmale.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

2.3. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Das gesamte Plangebiet überschneidet sich mit dem Standort des ehemaligen Stahlwalzwerkes Thyssen-West. Im vorliegenden Geltungsbereich sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Die gesamte Fläche weist mehrere Meter künstliche Anschüttungen auf, die im Verlauf der industriellen Entwicklung des Stahlwerksstandortes Thyssen zur Geländeprofilierung aufgebracht wurden (siehe Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Unterhalb der Anschüttungen lagern schluffige Auensande über Sanden und Kiesen der pleistozänen Emscher-Niederterrasse. Sie stellt mit Mächtigkeiten bis 15 m Metern das oberste Grundwasserstockwerk und wird ihrerseits von schluffigen und z. T. feinsandigen Tonen des Emschermergels aus der Oberkreide unterlagert, der zugleich den Stauhorizont für das quartäre Grundwasserstockwerk stellt.

Aufgrund der flächendeckenden mächtigen künstlichen Anschüttungen im Plangebiet sind gegenüber der gegenwärtigen Situation für das Schutzgut Boden keine nachteiligen Änderungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Der Grundwasserleiter im Plangebiet sind die sandig-kiesigen Bodenschichten der Emscher-Niederterrasse. Die Niederterrasse wird überdeckt von geringmächtigen Auensanden bzw. Auenlehmen. Oberhalb dieser natürlichen Schichtenfolge liegen Anschüttungen in einer Mächtigkeit von 3 bis 4 Metern vor.

Der Grundwasserspiegel liegt vorrausichtlich in einer Tiefenlage von 6 bis 7 Metern. Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt in Richtung West bis Nordwest. Beeinträchtigungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auf Grund der früheren industriellen Nutzung des Plangebietes und der Umgebung nicht ausgeschlossen. Vor einer Nutzung des Grundwassers sollte deshalb eine Prüfung der Grundwasserbeschaffenheit in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzungsart erfolgen.

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht.

Eine Verpflichtung der alternaiven Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) 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.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

2.5.1 Stadtklimatische Situation

Der Bereich des Plangebietes ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte (Klimaanalyse Stadt Oberhausen, 2004) dargestellt

Das Plangebiet besteht, gemäß der Klimafunktionskarte aus zwei Teilbereichen. Der östliche Teilbereich ist durch bereits bestehende Versiegelung dem Gewerbe-/ Industrieklima zuzuordnen. Dieser Klimatyp ist besonders im Sommer gekennzeichnet durch eine starke Aufheizung der bodennahen Luftschichten sowie durch Trockenheit und einer Veränderung des Windfeldes, die durch einen hohen Versiegelungsgrad verursacht wird.

Das westliche Teilgebiet ist aufgrund des bestehenden Baumbestandes dem Waldklima zugeordnet. Aufgrund des geringen Vegetationsanteils der umgebenden Flächen ist diese Waldfläche klimafunktional von Bedeutung. Im Vergleich zur versiegelten Fläche werden die Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Oberhalb des Kronenraumes, der auch als Hauptumsatzfläche für energetische Prozesse gesehen werden kann, kann auch bei Waldbeständen Kaltluft gebildet werden. Hervorzuheben ist weiterhin die Filterkapazität von Waldflächen gegenüber Luftschadstoffen.

Das Plangebiet befindet sich in der Übergangszone der beiden Wärmeinseln Oberhausener Innenstadt und Neue Mitte Oberhausen. Darüber hinaus steht das Stadtgebiet durch Gruppen lokaler Industrie sowie durch das erhöhte Verkehrsaufkommen unter starker Emissionsbelastung.

Durch die bauliche Entwicklung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 637 wird ein Teil der Waldfläche verloren gehen, so dass mit einer Reduzierung der Luftregeneration und Ausfilterung von Schadstoffen zu rechnen ist. Außerdem ist von einer Veränderung des Mikroklimas durch Erwärmung der Luftmassen in Folge der Bebauung bzw. Versiegelung auszugehen.

Innerhalb des Plangebiets ist nach Realisierung der Planung kein Ersatz der wohltätigen Funktionalität des Waldes für das Schutzgut Klima/Luft möglich, lediglich eine Minderung des Funktionsverlustes ist durch Begrünung der Dachflächen sowie der Fassaden zu erreichen. Hinzu kommt eine Verbesserung des Kleinklimas durch Transpirationsleistungen sowie eine Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen.

2.5.2 Klimaschutz

Die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches und die Energieeinsparverordnung (EnEV) bilden die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung.

Aus diesem Anlass hat die Stadt Oberhausen 2010 einen Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung entwickelt. Der Leitfaden dient der Konkretisierung der Anforderungen an eine klimagerechte Stadtentwicklung und verfolgt die Absicht, positiven Einfluss auf die Nutzung regenerativer Energien zu nehmen, aber auch auf die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden zu haben. Im vorliegenden Fall wird auf die Anwendung der Checkliste zum Leitfaden aufgrund des relativ geringen Gestaltungs- und Bewertungsspielraums bei der Planung, zugunsten einer verbal-argumentativen Beurteilung verzichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 637 widerspricht dem Grundsatz einer klimagerechten Stadtentwicklung, indem eine derzeit bewaldete Fläche umgenutzt wird zu einer geplanten gewerblichen Nutzung.

Aus Gründen des Vermeidungsgebotes aus landschaftsrechtlicher Sicht, aber auch aus Gründen des Klimaschutzes, wurde in diesem Fall wiederholt eine Standortüberprüfung des geplanten Vorhabens durchgeführt. Die flächenintensive Betriebsart und die daraus resultierenden innerbetrieblichen Organisationsstrukturen ließen jedoch die Auswahl eines alternativen Standortes auf dem Betriebsgeländes nicht zu. Allerdings konnte eine Minderung an Waldverlusten erreicht werden, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 637 eine kompaktere, flächensparendere Bauweise des Bürogebäudes und des Parkhauses als ursprünglich geplant, verlangen.

Darüber hinaus gibt der Bebauungsplan wie bereits im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan auch eine Dach- und Fassadenbegrünung vor, mit dem Ziel, durch diese Bepflanzungsmaßnahmen eine lokalklimatische Wirkung zu entfalten. Speziell in den Sommermonaten sollen die im Zuge des Klimawandels gehäuft vorkommenden tropischen Nächte und Extremsommertage durch eine ausreichende Begrünung in Siedlungskernen erträglicher werden.

Die Dachbegrünung kann auch dazu beitragen, den Freiflächenverlust durch die Neuanlage von Sekundärbiotopen auszugleichen und schafft damit für bestimmte Tier- und Pflanzengruppen einen Ersatzstandort. Außerdem wirkt sich die Begrünung von Dächern und Fassaden positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beiträgt.

Zur Einsparung von Energie im Rahmen des laufenden Gewerbebetriebes stellte der Eigentümer und Bauherr ein Heizungs- und Kühlkonzept vor, das auf die Nutzung einer Wärmepumpenanlage setzt und die Abwärme einer großen Anzahl von Computer-Servern nutzt, um damit indirekt Heizwärme zu gewinnen, einschließlich der Zwischenspeicherung überschüssiger Wärme. Das Konzept des Bauherrn sieht außerdem vor, über die Abwärme hinaus benötigte Energie aus regenerativer Herkunft zu beziehen. Dabei wird bei der Kühlung insbesondere der Serverräume die anfallende Abwärme im Winter zur Beheizung der Büroräume genutzt. Bei größerer Kälte setzten die Wärmepumpen ein, um sich mit Hilfe eines Erdsondenfeldes der Geothermie in 140 m Tiefe zu bedienen. Im Sommerbetrieb wird der erforderliche Kühlkreislauf ebenfalls aus dem Sondenfeld beschickt (System Freecooling).

Sollte allerdings für das Gebäude in Zukunft ein anderer Nutzer auftreten, würde die einbezogene Abwärmeleistung hunderter Computer-Server, und damit ein Baustein dieses Wärmekonzeptes, entfallen. Da die Anwendung eines solch innovativen Technikkonzeptes nicht dauerhaft gesichert werden kann, wird es als nachhaltiger angesehen, die Bauweise des Gebäudes auf minimalen Energiebedarf auszurichten, am besten in Richtung Passivenergiehaus.

Obwohl der Bebauungsplan Nr. 637 durch die Inanspruchnahme von Wald dem Grundsatz einer klimagerechten Stadtentwicklung widerspricht, wird diese Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft durch die Verbesserung des Kleinklimas durch die Begrünung der Fassaden und Dachflächen an Ort und Stelle teilweise gemindert.

2.6. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Da es sich um die planerische Erweiterung einer gewerblich genutzten Fläche handelt, ist die Wirkung auf das Ortbild zu beurteilen. Derzeit handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das hinter dem vorhandenen Baumbestand an der Konrad–Adenauer-Allee verborgen ist.

Die geplante gewerbliche Nutzung wird in Form eines Bürogebäudes und eines Parkhauses das Ortsbild verändern. Während das Parkhaus entsprechend begrünt wird und ein Teil des Waldbestandes vor dem Parkhaus erhalten bleibt, wird das Bürogebäude das Ortsbild an dieser zentralen Straßenkreuzung in Oberhausen deutlich verwandeln. Aufgrund einer maßvollen Gestaltung des Gebäudekörpers und der Fassade gemäß den Festsetzungen, wird keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes entstehen.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung.

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt, sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

2.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z.B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 A aus dem Jahr 1993. Dieser setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet und eine Waldfläche fest. Innerhalb der Baugebiete sind mittels Baugrenzen entsprechende überbaubare Grundstücksflächen definiert.

Ohne den vorliegenden Bebauungsplan würde das Waldstück an der Konrad-Adenauer-Allee erhalten bleiben. Es würde aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht aber auch aus Gründen der Walderhaltung eine Durchforstung des Bestandes erforderlich werden und geeignete Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Zusammenführung von verschiedenen Büro- und Verwaltungsstandorten des Betriebes und damit eine Qualifizierung seiner Betriebsstrukturen in Oberhausen, und die Zuwanderung von Arbeitsplätzen aus anderen Teilen des Landes, wäre bei einer Nichtdurchführung der Planung wenig wahrscheinlich.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus der Beschreibung der Umweltauswirkungen geht hervor, dass mit der Umsetzung der Planungsziele keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie zur positiven Beeinflussung der Schutzgüter und der angrenzenden Nutzungen werden Festsetzungen getroffen und somit die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse an diesem vorbelasteten Standort geschaffen:

Maßnahme	Schutzgut
Erhalt eines Teiles der Waldfläche	Mensch (Klima/Luft), Boden, Wasser Tiere und Pflanzen
Aufforstung der Ersatzwaldfläche	Mensch (Klima/Luft), Boden, Wasser Tiere und Pflanzen
Anlage von Privater Grünfläche	Mensch (Klima/Luft), Boden, Wasser Tiere und Pflanzen
Dachbegrünung	Mensch (Klima/Luft), Wasser Tiere und Pflanzen Ersatzstandort
Fassadenbegrünung	Mensch (Klima/Luft), Wasser
Kennzeichnung der Bodenbelastungen	Mensch
Ausschluss von Betriebswohnen	Mensch

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Wichtigste Minderungsmaßnahme ist die Entscheidung für eine kompakte Bauweise eines Bürogebäudes und eines mehrgeschossigen Parkhauses. Damit wird einem Grundsatz der Eingriffsregelung im Rahmen der Umweltprüfung entsprochen und eine Minderung prognostizierter Beeinträchtigungen der Schutzgüter erreicht.

Außerdem schreibt der Bebauungsplan eine Dach- und Fassadenbegrünung vor. Die Dachbegrünung kann dazu beitragen, den Freiflächenverlust durch die Neuanlage von Sekundärbiotopen auszugleichen und schafft damit für bestimmte Tier- und Pflanzengruppen einen Ersatzstandort. Außerdem wirkt sich die Begrünung von Dächern und Fassaden positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beiträgt.

Ausgleichsmaßnahmen

Neben der in Kapitel D 2.2 beschrieben Anlage eines Waldsaums und der notwendigen Durchforstung der verbleibenden Waldfläche (siehe auch textliche Festsetzung C) gehört auch die vorgeschriebene Bepflanzung der zwischen Waldfläche und Gewerbegebiet festgesetzten privaten Grünfläche mit bodendeckenden Gehölzen oder einer Rasenfläche (siehe textliche Festsetzung B 3) zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in den Wald sind jedoch auch umfangreiche Aufforstungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Maßnahmen, die dem Bebauungsplan direkt zugeordnet sind, werden auf einer Fläche in ~~Sterkrade~~* umgesetzt, da sie im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch an andere Stelle als am Eingriffsort als Kompensation vorgenommen werden dürfen.**Osterfeld (s. Kap. D 2.2)*

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. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da die östlich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Gesamtgröße derjenigen im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 A entspricht, ist dafür kein Ausgleich erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1 a i.V. mit § 135 a Abs. 2 und § 135 b BauGB ausschließlich der westlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet (siehe textliche Festsetzung D).

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert.

5. Geprüfte Alternativen

Eine Standortalternative kommt nicht in Frage, da der Bebauungsplan Nr. 637 darauf abzielt, die planungsrechtlich abgesicherten Potenziale einer gewerblichen Nutzung zu erweitern. Auch die Prüfung der Inanspruchnahme der bestehenden Grünfläche vor dem Hauptverwaltungsgebäude fiel negativ aus, da es sich um eine Grünfläche handelt, in der 18 Erdsonden in 140 m Tiefe zur Förderung von Geothermischer Energie eingelassen wurden, und die nicht überbaubar ist. Die Erweiterung der GE-Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 A aus dem Jahr 1993 stellt die Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes dar und schafft eine funktionale Verknüpfung mit den bestehenden gewerblichen Strukturen auf dem Gelände.

6. Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu ermitteln, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert. Bei der Erstellung des Umweltberichts und der Bewertung seiner Inhalte sind die anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen berücksichtigt worden.

Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichts ergeben.

7. Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dazu zählt für den Bebauungsplan Nr. 637 die Umsetzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Maßnahme.

- Der Vollzug aller landschaftspflegerischen Maßnahmen im Plangebiet ist zum ersten Mal nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu kontrollieren. Danach ist der Allgemeinzustand der Flächen und der Erfolg der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

- Der Vollzug der externen, forstlichen Maßnahmen ist zum ersten Mal nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu kontrollieren. Danach ist der Allgemeinzustand der Fläche und der Erfolg der Durchführung der Aufforstung alle 5 Jahre zu kontrollieren.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Bezirksregierung Düsseldorf) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 637 Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Gewerbegebietes, zum teilweisen Erhalt einer Waldfläche und zur Anlage Privater Grünflächen geschaffen.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen betreffen die Schutzgüter Natur und Landschaft, Pflanzen und Klima, insbesondere durch den teilweisen Verlust des Waldbestandes. Da der Eingriff in den Wald im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird eine Fläche im Norden des Stadtgebietes auf Kosten des Verursachers aufgeforstet. Außerdem wird ein 10 m breiter Waldsaum entwickelt und die zwischen Waldfläche und Gewerbegebiet festgesetzte private Grünfläche bepflanzt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan und über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind auch die Lärmimmissionen anzusehen. Deshalb wird betriebsbedingtes Wohnen im Gewerbegebiet für den Bebauungsplan Nr. 637 ausgeschlossen und schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt, so dass eine ungestörte Nutzung innerhalb von Gebäuden bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden kann.

Nach Anwendung möglicher Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, kann festgestellt werden, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

E Wasserwirtschaftliche Belange

Das Gewerbegebiet kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Essener Straße und Konrad-Adenauer-Allee entwässert werden.

Eine Verpflichtung der alternaiven Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) 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.

F Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweis

1. Nachrichtliche Übernahme

Ferngasleitung

Im westlichen Plangebiet verläuft die unterirdische Ferngasleitung Nr. 1/51, DN 400, mit Betriebskabel der Open Grid Europe GmbH. Die Darstellung der Ferngasleitung erfolgte

anhand der Bestandspläne. Abweichungen sind im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Schutzstreifenbreite beträgt beiderseits der Leitungsachse jeweils 4 m. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen; die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betreiber im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde die Versorgungsleitung nachrichtlich sowohl zeichnerisch als auch textlich in den Bebauungsplan übernommen.

2. Kennzeichnung

Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Standort des ehemaligen Stahlwalzwerkes Thyssen-West, und ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer G11.001 registriert. Untersuchungsergebnisse zur Gefährdungsabschätzung belegen 3–4 m mächtige Anschüttungen aus Bauschutt, Schlacke und Boden. Diese Materialien können Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen.

Der Planbereich wird deshalb als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (siehe auch Hinweis Nr. 3).

3. Hinweise

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodenfunden aufzeigt:

„Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.“

Erschütterungen

Da das Plangebiet unmittelbar an eine Güterbahnstrecke grenzt, wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Entlang vorhandener Gleisanlagen ist mit dem Auftreten von Erschütterungen zu rechnen. Eine Prüfung des Erschütterungsschutzes von besonders erschütterungsempfindlichen Nutzungen innerhalb einer Entfernung von 120 m von Gleisanlagen der nördlich an das Plangebiet grenzenden Güterbahnstrecke wird empfohlen. Auf die Anforderungen nach § 18 Bauordnung NRW wird aufmerksam gemacht.

Im Hinblick auf die vorhanden Altlasten und die vorgenommene Kennzeichnung enthält der Bebauungsplan die folgenden Hinweise Nr. 3 und 4:

Erdarbeiten / Bodenbewegungen

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Flächenumnutzungen ist bei freigelegten Anschüttungen im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen eine Überdeckung aus ausschließlich natürlichem Bodenmaterial, welche die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m aufzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

Baugrundbeschaffenheit

Aufgrund mehrerer Meter mächtiger künstlicher Anschüttungen sind eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken erforderlich.

G Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

H Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine Folgekosten.

I Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,54 ha	ca. 54 %
Fläche für Wald	ca. 0,88 ha	ca. 31 %
Private Grünfläche	ca. 0,43 ha	ca. 15 %
Geltungsbereich insgesamt	**ca. 2,85 ha**	**100 %**

Oberhausen, 21.05.2012

Beigeordneter

Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-

Fortschreibung der Begründung:

Die ursprünglich vorgesehene Kompensationsfläche in Sterkrade steht nicht zur Verfügung. Daher sind die in Kapitel D 2.2 auf Seite 21 gestrichenen Sätze wie folgt neu zu formulieren:

Deshalb wird eine 6.300 m² große Teilfläche des Ostfriedhofes in Osterfeld mit der noch zu erteilenden Zustimmung der Regionalen Forstbehörde 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 (siehe auch Anlage 1), dessen Aufforstung auf Kosten des Verursachers durchgeführt und mittels eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss gesichert wird.

Oberhausen, 26.07.2012

STADT OBERHAUSEN 177

Beigeordneter

Bereichsleiter -Stadtplanung-

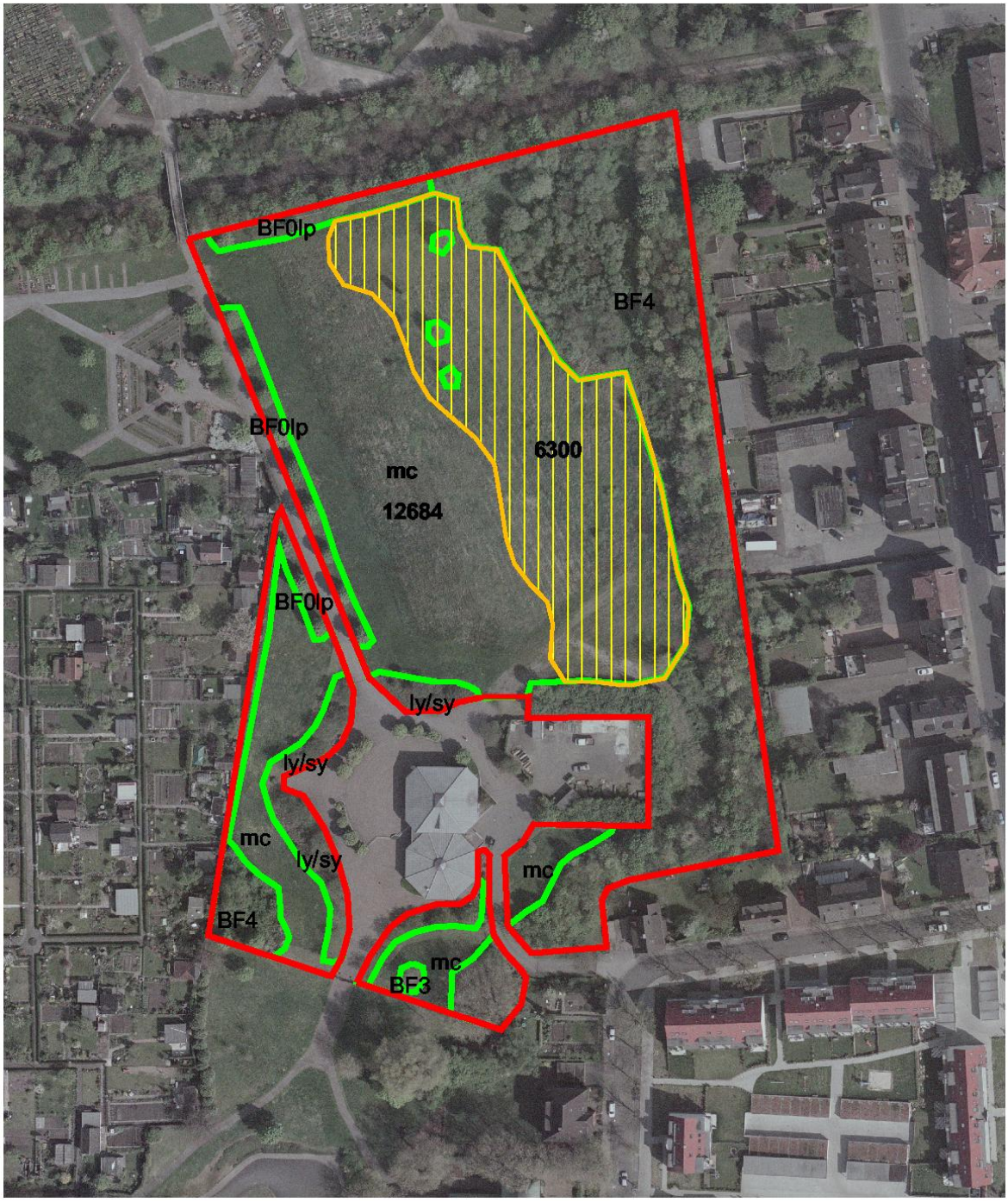
Anlage 1

Ausgleichsflächenpotential Ostfriedhof

Biotoptypen
- (BF3) Einzelbaum
- (BF4) Bestände aus mehr als 5 Baum -und Straucharten
- (BF0lp) Baumreihe, Kastanie
- (BD0) Hecke
- (ly/sy) Zierbäume, Ziersträucher
- (mc) Rasenplatz

Kompensationsfläche B-Plan 637
Flächen Ostfriedhof

Maßstab 1:1500
Datum: Juli 2012



Diese Begründung (inkl. Umweltbericht) hat gemäß § 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 der Zeit vom 30.07.2012 bis 31.08.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 03.09.2012
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage



Bereichsleiter -Stadtplanung-

Fortschreibung der Begründung:

Das Unterkapitel -Landesentwicklungsplan- des Kapitels B 1 -Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung- wird auf Seite 7 wie folgt ergänzt:

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Zu dem Entwurf des neuen LEP NRW werden vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beteiligt.

Der zeichnerische Teil des LEP-Entwurfs vom 25.06.2013 enthält für das Plangebiet die nachrichtlichen Darstellungen Freiraum und Siedlungsraum.

In Kapitel D 2.1 -Schutzgut Mensch- wird im Unterkapitel -Seveso II- auf Seite 20 folgender Satz eingefügt:

In einer Vereinbarung zwischen der Fa. Air Liquide Deutschland GmbH und der Stadt Oberhausen vom 06.06.2013 verpflichtet sich die Fa. Air Liquide, die in ihrer BImSchG-Genehmigung erlaubten Gebindegrößen auf 1000kg-Gebinde für sehr giftige Gase zu beschränken und die damit mögliche Reduzierung des angemessenen Abstandes im 550m-Radius zu gewährleisten.

Stadt Oberhausen 50

STADT OBERHAUSEN 177

Oberhausen, 10.02.2014

Beigeordnete

Bereichsleiter -Stadtplanung-