

<b>stadt oberhausen</b>	Drucksache Nr. B/00/435	Termin 28.02.2000	Rat der Stadt		
<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage zur*	Termin	Ergebnis*	Beschluss- kontrolle*
Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A	16.02.2000	AV	<i>[Signature]</i>
Planungsausschuss		V	22.02.2000	Z.	<i>[Signature]</i>
Rat der Stadt		B	28.02.2000	Z	<i>[Signature]</i>
<b>Titel</b>					
Bebauungsplan Nr. 418					
<b>Beratungsgegenstand</b>					
Bebauungsplan Nr. 418, Teilbereich A - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ -					
Teilung des Bebauungsplanes Nr. 418 in die Teilbereiche A und B, Verkleinerung des Verfahrensgebietes für den Teilbereich A und Beschluss zur öffentlichen Auslegung					
<b>Beschlussvorschlag</b>					
Der Rat der Stadt beschließt:					
a) den Bebauungsplan Nr. 418 in den Bebauungsplan Nr. 418 A und Bebauungsplan Nr. 418 B aufzuteilen;					
b) das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ - zu verkleinern (siehe Punkt III.);					
<b>Bereichsleiter Bereich 5-1</b>	<b>Beigeordneter</b>	<b>Kämmerer</b>		<b>Oberbürgermeister</b>	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>			<i>[Signature]</i>	
Datum 31.01.00	Datum 2/2/2000	Datum		Datum 02. FEB 00	
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)		* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)		* Beschlusskontrolle: Ja oder nein	
		Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle[]		öffentlich [x] nicht öffentlich []	
					Blatt -1-

<b>stadt oberhausen</b>	<b>Drucksache Nr.</b> B/00/435	<b>Termin</b> 28.02.2000	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	----------------------

1  
2  
3 b) in Kenntnis der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der  
4 Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 418,  
5 Teilbereich A, vom 26.01.2000 die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

6  
7 **Gesetzliche Grundlage:** § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998  
8 I, S. 137)  
9

10  
11 **Bezug**

12  
13 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 418 des Rates der Stadt vom  
14 03.02.1997 (Drucksache Nr. 1324).  
15

16  
17 **Konsequenzen**

18  
19 a) Finanzielle

20  
21 keine  [X]

22  
23 ja  [ ]  
24

25 b) Sonstige  
26  
27

28 **Begründung**

29  
30 I. **Bisheriger Verfahrensablauf**

31  
32 Der Rat der Stadt hat am 03.02.1997 beschlossen, für den Bereich des Ge-  
33 werbeparks „Am Kaisergarten“ den Bebauungsplan Nr. 418 aufzustellen.

34  
35 Die Veröffentlichung dieses Beschlusses erfolgte am 03.03.1997 im Amtsblatt  
36 der Stadt Oberhausen.  
37

38 Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und  
39 nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an  
40 der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den  
41 Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 418 - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ -  
42 in der Zeit vom 06.04.1998 bis 20.04.1998 einschließlich die öffentliche Dar-  
43 legung und Anhörung der Planung.  
44  
45  
46  
47

<b>stadt oberhausen</b>	Drucksache Nr. <b>B/00/ 435</b>	Termin <b>28.02.2000</b>	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

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

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

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

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

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

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind zum Bebauungsplan Nr. 418 , Teilbereich A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. Anregungen und Hinweise eingegangen von:

**A Träger öffentlicher Belange**

1. **Energieversorgung Oberhausen AG**  
Postfach 10 04 20  
  
46004 Oberhausen
2. **Deutsche Telekom AG**  
Niederlassung Wesel  
Postfach 10 09 60  
  
46469 Wesel
3. **RWW Rheinisch-Westfälische  
Wasserwerksgesellschaft mbH**  
Postfach 10 16 63  
  
45466 Mülheim a.d.Ruhr
4. **Staatliches Umweltamt Duisburg**  
Am Freischütz 10 - 12  
  
47058 Duisburg

<b>stadt oberhausen</b>	Drucksache Nr. B/00/435	Termin 28.02.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	----------------------------	----------------------	---------------

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

**B Private**

1. **Entwicklungsgesellschaft  
Neu-Oberhausen mbH - ENO  
Essener Straße 5  
  
46047 Oberhausen**

Kopien der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. der Anregungen und Hinweise sind dieser Beratungsvorlage beigelegt.

**II. Teilung des Bebauungsplanes Nr. 418**

Die planungsrechtliche Festsetzung eines wesentlichen Planungszieles des Bebauungsplanes Nr. 418 - Anpassung der Art der Nutzung an vorhandene / beabsichtigte Betriebsansiedlungen durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet und der damit verbundenen Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen - erfordert eine weitere Abstimmung mit den Planungsbeteiligten.

Um aber die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Teerbaugeländes (Errichtung eines Bauzentrums mit Baumarkt) zeitlich nicht zu verzögern, soll der Bebauungsplan Nr. 418 in die Teilbereiche A und B aufgeteilt und der Teilbereich A, der unter anderem eine teilweise Erschließung des vorgenannten Projektes beinhaltet, kurzfristig weitergeführt werden.

**III. Verkleinerung des Verfahrensgebietes des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A**

Das vom Rat der Stadt am 03.02.1997 beschlossene Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 418 berücksichtigte die seinerzeitigen Grundstücksnutzungen insbesondere auch die, die im südlichen Bereich an das Grundstück der Fa. Teerbau GmbH angrenzen.

Die Verlagerung der Fa. Teerbau GmbH in das Gewerbegebiet „Zum Eisenhammer“ ist zwischenzeitlich erfolgt.

Als Nachfolgenutzung ist ein eingeschossiges Bauzentrum mit Baumarkt, Gartencenter einschließlich Freigelände und einem gastronomischen Angebot vorgesehen, für dessen Arrondierung und Einbindung in eine städtebaulich verträgliche Nutzung noch eine kleinere Fläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 418 benötigt wird.

<b>stadt oberhausen</b>	<b>Drucksache Nr.</b> <b>B/00/ 435</b>	<b>Termin</b> <b>28.02.2000</b>	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	---	------------------------------------	----------------------

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

Da dieses Projekt bauordnungsrechtlich überwiegend auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 212 genehmigungsfähig ist, soll diese Fläche aus dem Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A, herausgenommen werden.

Sie verbleibt damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 12, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 85 und deren Verlängerung zur nördlichen Seite der Straße Max-Planck-Ring, nördliche Seite der Straße Max-Planck-Ring bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 72, nördliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 72, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 96, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 96, nach ca. 33 m in südlicher Richtung abknickend zur nördlichen Seite der Eisenbahnlinie von Oberhausen Hbf nach Gelsenkirchen, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 96 bis zur Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 85, von da aus abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 85.

**IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen und Hinweisen bzw. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

**Zu I.A 1           Energieversorgung Oberhausen AG  
Postfach 10 04 20  
  
46004 Oberhausen**

Von der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) wird auf eine vorhandene Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes hingewiesen, mit der Bitte, diese Fläche als Versorgungsfläche in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A, zu übernehmen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vorhandene Transformatorenstation ist im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A, als Versorgungsfläche - Trafostation - festgesetzt.

<b>stadt oberhausen</b>	Drucksache Nr. <b>B/00/ 435</b>	Termin <b>28.02.2000</b>	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235

**Zu I.A2**

**Deutsche Telekom AG  
Niederlassung Wesel  
Postfach 10 09 60**

**46469 Wesel**

Die Deutsche Telekom AG weist zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches auf die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen hin.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die der Erschließung des Gewerbeparks „Am Kaisergarten“ dienende Straße Max-Planck-Ring ist vollständig ausgebaut.

Eine Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erfolgt unter Beteiligung der Stadt Oberhausen.

**Zu I.A3**

**RWW Rheinisch-Westfälische  
Wasserwerksgesellschaft mbH  
Postfach 10 16 63**

**45466 Mülheim a.d.Ruhr**

Grundsätzlich erhebt die RWW gegen die Planung keine Bedenken.

Es wird jedoch einer Überpflanzung bzw. Überbauung der Leitungstrassen nicht zugestimmt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die der Erschließung des Gewerbeparks „Am Kaisergarten“ dienende Straße Max-Planck-Ring ist vollständig ausgebaut.

Alle Leitungen der RWW liegen innerhalb öffentlicher Flächen (Straße, Grünflächen).

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 418, Teilbereich A, sind Pflanzmaßnahmen und Überbauungen im Bereich der Leitungstrassen nicht vorgesehen.

Ebenso werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen, für die neue Leitungstrassen erforderlich wären.

<b>stadt oberhausen</b>	Drucksache Nr. <b>B/00/435</b>	Termin <b>28.02.2000</b>	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	----------------------

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

**Zu I.A4**

**Staatliches Umweltamt Duisburg  
Am Freischütz 10 - 12**

**47058 Duisburg**

Das Staatliche Umweltamt Duisburg wendet sich gegen die im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A, vorgesehene uneingeschränkte gewerbliche Nutzung.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Unter Berücksichtigung der zu einem großen Teil bereits vorhandenen Gewerbebetriebe ist die Planung überarbeitet worden.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 418, Teilbereich A, sieht nunmehr eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vor, die den Bestand der vorhandenen Betriebe sichert, aber auch betriebsbedingtes Wohnen zulässt.

**Zu I.B1**

**Entwicklungsgesellschaft  
Neu-Oberhausen mbH - ENO  
Essener Straße 5**

**46047 Oberhausen**

In der Stellungnahme der Entwicklungsgesellschaft Neu-Oberhausen werden folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht:

**1. Bezeichnung**

In allen Akquisitionsunterlagen/Broschüren ist der Verfahrensbereich von Beginn an stets als Gewerbe**park** Am Kaisergarten bezeichnet worden. Dies nicht nur in unseren Prospekten, sondern auch in den von dritter Seite erstellten Publikationen (IBA-Emscherpark, LEG). Wir bitten Sie daher, die Bezeichnung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

**2. Fläche für Versorgungsanlagen**

Betrifft den Bebauungsplan Nr. 418, Teilbereich B.

<b>stadt oberhausen</b>	<b>Drucksache Nr.</b> B/00/435	<b>Termin</b> 28.02.2000	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	----------------------

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

**3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Gegen die im südöstlichen Bereich vorgesehene Belegung einer Teilfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestehen von hier aus dann keine Bedenken, sofern die westlich angrenzende Gewerbefläche hiervon nicht tangiert wird. Allerdings bitten wir zu beachten, dass die Baugrenze in diesem Bereich nicht in den vorhandenen Bestand eingreifen sollte.

**4. Baugrenzen**

Die Baugrenzen sollten den in der Örtlichkeit gegebenen tatsächlichen Möglichkeiten angepasst werden.

**5. Ausweisung**

Wir gehen davon aus, dass allen bereits in diesem Bereich angesiedelten Firmen durch die geplante neue Ausweisung (GE) keine Nachteile entstehen. Sollte dies dennoch der Fall sein, müsste dem gegebenenfalls durch eine Anpassung der Ausweisung an den Einzelfall Rechnung getragen werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Zu 1.:** Der Anregung, die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 418 in Gewerbepark „Am Kaisergarten“ zu ändern, wird gefolgt.

**Zu 3.:** Zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der **u.4.:** westlich angrenzenden Grundstücksgrenze des Betriebes Max-Planck-Ring 46 verbleibt ein ca. 7,0 m breiter Grünstreifen mit vorhandenem Fußweg und bestehender Baumreihe.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplanentwurf so festgelegt, dass sie nicht in die vorhandene Bebauung eingreifen.

**Zu 5.:** Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes berücksichtigt die Nutzung der vorhandenen Betriebe.

<b>stadt oberhausen</b>	<b>Drucksache Nr.</b> <b>B/00/435</b>	<b>Termin</b> <b>28.02.2000</b>	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	--	------------------------------------	----------------------

330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376

V. Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf

1. Gewerbegebiet

Der Bebauungsplanentwurf setzt für den überwiegenden Bereich ein dreigeschossiges Gewerbegebiet fest.

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

Mit der für ein Gewerbegebiet verhältnismäßig niedrigen GFZ (max. zulässig 2,4) soll einer massiven Bebauung entgegengewirkt werden.

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

- In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> sind Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklassen I - VI entsprechend der Abstandliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlass) nicht zulässig.

2. Grünflächen / Begrünungsmaßnahmen

2.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Die im Teilbereich A festgesetzte Grünfläche ist in der Örtlichkeit bereits ausgebaut. Sie stellt zusammen mit der im Osten großzügig dimensionierten und modellierten Parkfläche und den, den Gewerbepark umgebenden, Grünstreifen eine qualitativ hochwertige Klammer zwischen den gewerblich genutzten Flächen und der umgebenden Raum- und Siedlungsstruktur dar.

2.2 Begrünungsmaßnahmen

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

<b>stadt oberhausen</b>	Drucksache Nr. B/00/ 435	Termin 28.02.2000	Rat der Stadt
-----------------------------	-----------------------------	----------------------	---------------

377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423

**3. Fläche für Versorgungsanlage**

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

**4. Erschließung**

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

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

**5. Umweltschutz**

**5.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

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

**5.2 Altlasten**

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

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

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

<b>stadt oberhausen</b>	Drucksache Nr. <b>B/00/435</b>	Termin <b>28.02.2000</b>	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	----------------------

424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470

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

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

### 5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

Der Bebauungsplan enthält daher folgende Hinweise:

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

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

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

<b>stadt oberhausen</b>	Drucksache Nr. <b>B/00/435</b>	Termin <b>28.02.2000</b>	<b>Rat der Stadt</b>
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	----------------------

471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505

**6. Kosten**

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

**VI. Weiterer Verfahrensverlauf**

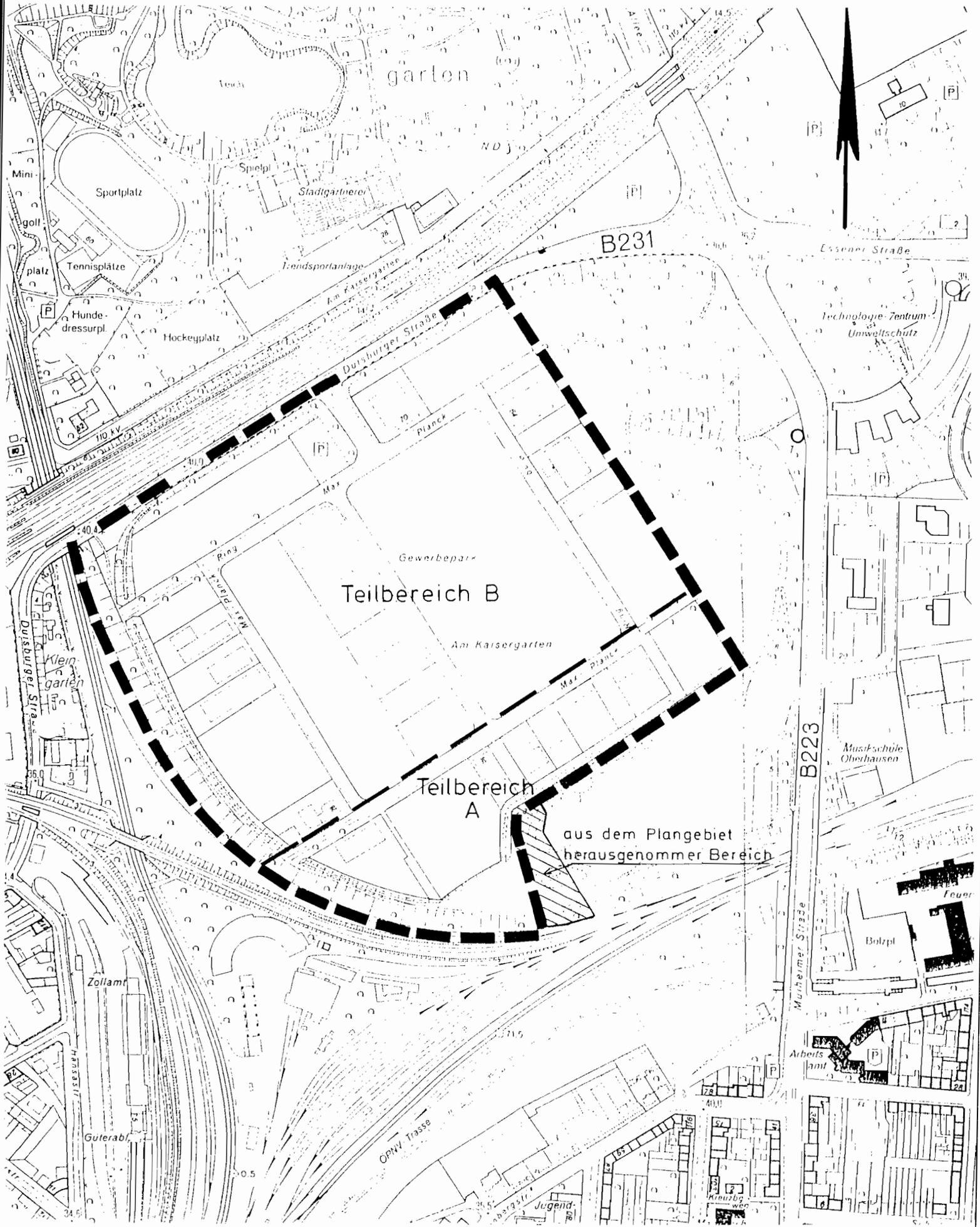
Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 418, Teilbereich A, stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 (2) BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

**VII. Kurzzusammenfassung**

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

# Bebauungsplan Nr. 418 und 128. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbepark "Am Kaisergarten" -



Teilbereich B

Teilbereich A

aus dem Plangebiet  
herausgenommener Bereich

Stadt Oberhausen  
Fachbereich 5-1-00  
z. H. Herrn [REDACTED]  
Schwartzstr. 72

46045 Oberhausen

Datum 08.02.1999

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen N 2/Ha

Ihr Ansprechpartner



**Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB  
- Bebauungsplan Nr. 418 und 128. Änderung des Flächennutzungsplanes -  
Gewerbegebiet Am Kaisergarten -**

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.05.1998.

In dem o. g. Bebauungsplangebiet wurden von uns zwischenzeitlich 2 Transformatorenstationen errichtet.

**1. An der Einfahrt Duisburger Straße**

Es wurde eine Trafostation als Fertiggebäude in garagenähnlicher Bauform von 3 m x 6 m Grundfläche gebaut.

**2. Auf dem Grundstück Max-Planck-Ring 40**

Es wurde eine Kompaktstation mit den Abmessungen 2,8 m x 1,4 m errichtet. Einschließlich der Bedienungsfläche beträgt die Grundstücksfläche 3 m x 6 m.

8. Februar 1999



Wir haben beide Stationen in Ihren Bebauungsplan eingetragen und die uns zur Verfügung stehenden Detailpläne beigelegt.

Wir bitten Sie, diese Flächen als Versorgungsflächen in den Bebauungsplan 418 zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Energieversorgung Oberhausen  
Aktiengesellschaft





Deutsche Telekom AG, Niederlassung Wesel  
Postfach 10 09 60, 46469 Wesel

—Stadt Oberhausen  
Schwartzstr. 72

46042 Oberhausen

Ihre Referenzen 5-1-00/Kra/Sch, [REDACTED], vom 08.05.98  
Unser Zeichen SuN 3c, [REDACTED]  
Durchwahl [REDACTED]  
Datum 29. Mai 1998  
Betrifft Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß  
§ 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5)  
BauGB  
hier: Bebauungsplan Nr. 418 und 128. Änderung des Flä-  
chennutzungsplanes - Gewerbegebiet Am Kaisergarten -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs  
ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie  
die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnah-  
men der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß  
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbe-  
reich der Niederlassung Wesel, Bezirksbüro Zugangsnetz  
66, Konrad-Adenauer-Ring 12, in 47167 Duisburg, Telefon  
(02 03) 51 91-1 42, so früh wie möglich, mindestens 6  
Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Hausanschrift Deutsche Telekom AG  
Postanschrift Niederlassung Wesel, Philipp Reis-Straße 7-9, 46485 Wesel  
Telekontakte Postfach 10 09 60, 46469 Wesel  
Konten Telefon (02 81) 8 00-0, Telefax (02 81) 55 20, T-Online 0281 80 00-11 11  
Aufsichtsrat Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66) Kto.-Nr. 1660 92 684  
Vorstand Prof. Dr. Helmut Sihler (Vorsitzender)  
Dr. Ron Sommer (Vorsitzender), Detlev Buchal, Dr. rer. nat. Hagen Hultzsch, Dr. Heinz Klinkhammer,  
Dr. Joachim Kröske, Dr. Herbert May, Dipl.-Ing. Gerd Tenzer  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn  
Die Niederlassung Wesel ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001



RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

RWW · Postfach 10 16 63 · 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen  
Bauleitplanverfahren und  
Konstruktion

46042 Oberhausen

Bankverbindungen:  
Sparkasse Mülheim an der Ruhr  
(BLZ 362 500 00) Konto-Nr. 300 036 325  
Dresdner Bank AG Mülheim an der Ruhr  
(BLZ 362 800 71) Konto-Nr. 3 282 478 00

05. Juni 1998

Ihr Zeichen

5-1-00/Kra/Sch

Ihre Nachricht vom

8. Mai 1998

Unser Zeichen

Bitte stets angeben!

Klu/Dz

RN98-210

Telefon

Datum

2. Jun. 1998

### Bebauungsplan Nr. 418 und 128. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Am Kaisergarten

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Sie erhalten Ihren Lageplan mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Leitungen zurück. Über die von unseren Leitungen abzweigenden Hausanschlußleitungen, die im Eigentum unserer Anschlußnehmer stehen, besitzen wir keine Planunterlagen. Die Lage dieser Einrichtungen kann Ihnen unsere Betriebsverwaltung Oberhausen, Telefon (02 08) 85 05 97-0, nach vorheriger Terminabsprache in der Örtlichkeit aufzeigen.

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung unserer vorhandenen und der neu zu errichtenden Leitungstrassen werden wir in keinem Fall zustimmen. Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches unserer Einrichtungen beinhalten Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung unserer Versorgungsleitungen und widersprechen gleichzeitig eindeutig den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125. Bitte stimmen Sie im weiteren Planverfahren die Erfordernisse des Leitungsbaues mit den geplanten Grünpflanzungen ebenfalls mit unserer Betriebsverwaltung Oberhausen ab.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische  
Wasserwerksgesellschaft mbH



# Staatliches Umweltamt Duisburg

Einj. 02.06.99  
Kopie von: 5-1-70/Kra  
207.512.8 Kra

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

Der Oberbürgermeister  
der Stadt Oberhausen  
Fachbereich 5-1-00  
Schwartzstraße 72 (Rathaus)

46042 Oberhausen

Am Freischütz 10 - 12 (Hauptstelle)

☎ (0203) 30 52 - 0 oder Durchwahl  
Fax (0203) 30 52 - 200

Kardinal-Galen-Str. 56 (Außenstelle)

☎ (0203) 33 20 75 / 76  
Fax (0203) 33 33 97

Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)  
55-BL-OB-32-OI/MS

Auskunft erteilt

Durchwahl

Datum  
28.05.1998

**Betr.:** Bebauungsplan Nr. 418 und  
128. FNP-Änderung - Gewerbegebiet „Am Kaisergarten“ - der Stadt Oberhausen

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 08.05.98, Az. 5-1-00/Kra/Sch

Aus besonderem Anlaß möchte ich Ihnen vorab eine kurze Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 418 zukommen lassen:

Anläßlich einer in Ihrem Hause am 13.05.96 stattgefundenen Besprechung, an der die Herren [REDACTED] zugegen waren, wurde aufgrund bereits erteilter Kaufoptionen eine Einigung darüber erzielt, daß bei einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 für die entsprechenden Ansiedlungsstandorte die Festsetzung eines eingeschränkten GE-Gebietes vorgesehen wird, um die sonst aufgrund der vorgegebenen Planfestsetzungen unzulässigen betriebsgebundenen Wohnungen durch entsprechende Baugebietsausweisung einer planungsrechtlichen Absicherung zuzuführen. Ihr Bereichsleiter Herr [REDACTED] hat in einem Schreiben vom 30.09.96, das sich ihm in Fotokopie belege, dem Unterzeichner u. a. zugesichert, daß der größere Teil des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 212 - jetzt B-Plan Nr. 418 - in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden soll, so daß in der Folge GE-eingeschränkte Betriebe zugelassen werden können mit den entsprechenden betriebsbedingten Wohnungen.

Die mir übersandte Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 418 sieht <sup>für</sup> das gesamte Plangebiet die Festsetzung eines uneingeschränkten GE-Gebietes vor.

Es wird um Überarbeitung des Plankonzeptes unter Berücksichtigung der bereits erteilten Baugenehmigungen, die unter der Standortprämisse eines zukünftig eingeschränkten Gewerbegebietes hier im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt worden sind, gebeten. Die Auflistung dieser zahlreichen Betriebe wird Ihnen sicher Ihr Fachbereich Bauordnung vornehmen können.

Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht wird in einem gesonderten Schreiben Stellung genommen.

Ich bitte dafür Verständnis zu haben, daß ich auf die Einhaltung der Vereinbarungen bzw. Zusagen dränge, auch wenn sich dadurch das Planverfahren zeitlich etwas verzögert.

Im Auftrag







4. Baugrenzen

Die Baugrenzen sollten den in der Örtlichkeit gegebenen tatsächlichen Möglichkeiten angepaßt werden.

5. Ausweisung

Wir gehen davon aus, daß allen bereits in diesem Bereich angesiedelten Firmen durch die geplante neue Ausweisung (GE) keine Nachteile entstehen. Sollte dies dennoch der Fall sein, müßte dem ggf. durch eine Anpassung der Ausweisung an den Einzelfall Rechnung getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

**Entwicklungsgesellschaft  
Neu-Oberhausen mbH – ENO**

