

Niederschrift

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 Regionale 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-Allee. 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