

Zusammenfassende Erklärung

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

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine maximal fünfgeschossige Bebauung im Kreuzungsbereich Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee innerhalb eines Gewerbegebietes bilden. Für die geplanten Baukörper werden die im westlichen Bereich vorhandenen Stellplatzflächen sowie ein Teil des angrenzenden Waldes überplant.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet sind. Demnach stehen dem Vorhaben, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Baugebietsentwicklung, keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

Im Plangebiet bestehen unabhängig von der Realisierung des Vorhabens Lärmbelastungen durch umliegenden Straßen- und Schienenverkehr. Neben dem Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen wurden schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt, so dass eine ungestörte Nutzung innerhalb von Gebäuden bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden kann.

Durch die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung und einer Privaten Grünfläche gehen 6.300 m² Waldfläche verloren. Der verbleibende Wald wird in einer Größenordnung von 8.800 m² im Westen und Nordwesten des Plangebietes erhalten und planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird 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. 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.

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. Der Verlust des Waldes und seiner Biotopfunktionen wird deshalb durch Aufforstung einer 6.300 m² großen Teilfläche des Ostfriedhofes in Osterfeld ausgeglichen. Ein zwischen der Stadt Oberhausen und dem Eigentümer abgeschlossener städtebaulicher Vertrag regelt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

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 belegen 3-4 m mächtige Anschüttungen aus Bauschutt, Schlacke und Boden. Diese Materialien können Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Das gesamte Plangebiet wurde deshalb gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

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. 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. Der Eigentümer wurde über den städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Bodensanierungsmaßnahmen verpflichtet.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein Bürger hat im Namen eines Archäologievereins darauf hingewiesen, dass das Plangebiet möglicherweise die Reste des Rittersitzes „Oberhaus“ mit den dazugehörigen Anlagen aus dem 12./13. Jahrhundert tangiert und eine archäologische Prospektion angeregt.

Das von der Stadt Oberhausen eingeschaltete Amt für Bodendenkmalpflege sah keine Berührungspunkte zwischen dem ehemaligen mittelalterlichen „Oberhaus“ und dem Bebauungsplan Nr. 637. Nach Auswertung diverser Karten vermutet es den ehemaligen Standort des historischen „Oberhauses“ zwischen der Konrad-Adenauer-Allee, der Straße „Am Grafenbusch“ und dem Bahndamm. Auf eine Prospektion im Plangebiet wurde daher verzichtet. Der Bebauungsplan enthält aber 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.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht und im weiteren Verfahren durch die Stadt Oberhausen abgewogen:

- **Waldeingriff**

Seitens des Regionalforstamtes bestanden gegen eine Umwandlung des Waldes solange Bedenken, bis eine verbindliche Regelung über eine Ersatzaufforstung im Flächen-/Funktionsverhältnis von 1:1 im Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde erzielt wird.

Es wurde Wald im Verhältnis von 1:1 auf einer Teilfläche des Ostfriedhofs in Osterfeld aufgeforstet. Für die Erstaufforstung wurde von der Unteren Forstbehörde (Regionales Forstamt Ruhrgebiet) am 18.03.2013 eine Genehmigung erteilt.

- **Umgang mit dem Niederschlagswasser;**

Die Emscherogenossenschaft hatte um Prüfung gebeten, ob eine Versickerung des Regenwassers möglich ist. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sei, sollten auch Maßnahmen wie Dachbegrünung oder die durchlässige Befestigung von Flächen geprüft werden.

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 im Landeswassergesetz genannten Stichtag 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Gemäß der textlichen Festsetzung B 1 ist für das Plangebiet jedoch eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

- **Ferngasleitung**

Ein Leitungsträger hat auf die durch das Plangebiet verlaufende Ferngasleitung hingewiesen.

Der Verlauf der Ferngasleitung wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Ebenso wurde die Leitung in der Planlegende erläutert und in der Begründung erwähnt.

Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Eine grundsätzliche Planalternative kam nicht in Frage, da der Bebauungsplan Nr. 637 darauf abzielt, die planungsrechtlich abgesicherten Potenziale einer gewerblichen Nutzung zu erweitern und die funktionale Verknüpfung mit den bestehenden gewerblichen Strukturen auf dem Gelände zu gewährleisten.

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 damit nicht überbaubar ist.

Aus vorgenannten Gründen hat sich die Stadt Oberhausen für den Bebauungsplan in der vorliegenden Form entschieden.

Oberhausen, 08.04.2014

L.S. gez. Terhart

Bereichsleiter Stadtplanung