

Textliche Festsetzungen zum BPL 583

A. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1. Im **Gewerbegebiet GE1** sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, die nicht in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW von 1998 aufgeführt sind (die Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigelegt);
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, Kiosken sowie Verkaufsstellen in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben;
- Wettbüros und Tankstellen;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Spielhallen sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

2. Im **Gewerbegebiet GE2** sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, die nicht in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW von 1998 aufgeführt sind (die Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigelegt);
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kiosken sowie Verkaufsstellen in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben;
- Wettbüros und Tankstellen;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Spielhallen sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

B. Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1. Im **Sondergebiet SO1** -Allwetterbad, Sport- und Spielanlage, Therme- sind ausschließlich Schwimmbäder, Sport- und Spielanlagen, Thermen, Gastronomie sowie freizeitbezogene Betriebe und Anlagen zulässig. Darüber hinaus ist der Einzelhandel für einen Kiosk oder untergeordnete Verkaufsstellen der Schwimmbäder, Sport- und Spielanlagen sowie freizeitbezogener Betriebe und Anlagen bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² zulässig.
2. Im **Sondergebiet SO2** -Hafen, Ausstellung, Handel, Gastronomie- sind ausschließlich Betriebe und Anlagen aus dem Bereich Ausstellung und Gastronomie, Anlagen und Einrichtungen der Heinz-Schleußer-Marina sowie folgende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig:
 - Einzelhandel mit Booten, Bootsmöbel, Bootsausstattung und -zubehör, Wassersportartikel, Aquarien einschl. Zubehör und Fischereibedarf;
 - Reisebüros;
 - Einzelhandel für einen Kiosk oder Betriebe des Lebensmittelhandwerks bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m²;
 - Untergeordnete Verkaufsstellen im Rahmen von Ausstellungen, die ausstellungsbezogene Waren anbieten. Die Verkaufsflächen dürfen insgesamt 800m² der Ausstellungsfläche nicht überschreiten.

Die Summe aller Verkaufsflächen im SO2-Gebiet darf 5.000 m² nicht überschreiten; dabei darf die Summe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente 800 m² nicht überschreiten.

C. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die nördliche Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße „Zum Aquarium“ im Sondergebiet SO2 darf um maximal 3 m durch Gebäudevorsprünge, Treppenhäuser, etc. überschritten werden. Hierbei darf die jeweilige Länge des Vorsprungs nicht mehr als 17,5 m und die Gesamtlänge aller Vorsprünge nicht mehr als 50 m betragen.

D. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit folgenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen $R_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 zulässig. Die Korrekturen nach Tabelle 9, DIN 4109, sind zu beachten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume R' _{w,res} dB	Büroräume R' _{w,res} dB
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

R'_{w,res} = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN EN ISO 140 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für besonders ruhebedürftige Übernachtungsräume oder ähnlich schutzwürdige Räume, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandte Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich IV und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Die Vorlage des Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und in der Wirkung vergleichbarer Bauten und Anlagen nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

E. Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen

(§9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen 9 Platanen und 2 Feldahorne dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bodenschicht ist mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen oder mit einer Rasenfläche zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die öffentliche Grünfläche ist durch bauliche Maßnahmen (Zäune, L-Steine o.ä.) gegen eine Befahrung zu schützen. Das Anlegen von Stellplätzen oder Zufahrten innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist unzulässig.
2. Die vorhandenen Straßenbäume (Ulmen) und Grünanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen an der Osterfelder Straße und entlang der Straße „Zum Aquarium“ sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
3. Innerhalb der Fußgängerfläche zwischen SO1- und GE1-Gebiet sind mindestens 10 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen zu schützen und mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen. Die Bäume und die Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
4. Parkhausflachdächer und Parkhausdächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht als Glasflächen, als Dachterrassen oder als Stellplatz- bzw. Verkehrsfläche errichtet werden. Die Dachbegrünungen sind als Extensivbegrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
5. Fassadenflächen von Parkhäusern, die nicht durch Gebäudeöffnungen o.ä. baulich gestaltet sind, sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kennzeichnungen

Erschütterungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die zu bebauenden Flächen, nördlich der DB-Güterbahnstrecke sind in einer Entfernung bis zu 100m von der Gleisanlage durch Erschütterungen beeinträchtigt. Es wird empfohlen, bei Errichtung baulicher Anlagen gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen (Gebäudeoptimierung, z.B. Gebäudeisolierung mit niedriger Abstimmungsfrequenz) vorzusehen.

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Berechtsamen "Neu-Oberhausen" und "Neu-Vondern", über der auf Sole verliehenen Berechtsamen "Max Haniel", über der auf Blei- und Zinkerz verliehenen Berechtsamen "Gerhard", über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktfeld "Neu-Essen" sowie dem Bewilligungsfeld für Kohlenwasserstoffe "Methost". Nach den Unterlagen des Bergamts Gelsenkirchen ist lediglich in den Steinkohlefeldern in der Vergangenheit Tiefenbergbau umgegangen. Hierzu hat die Eigentümerin dem Bergamt im Jahr 1999 mitgeteilt, dass mit einwirkungsrelevanten Nachwirkungen aus dieser Gewinnungstätigkeit nicht mehr zu rechnen ist.

Im Hinblick auf die sonstigen Gewinnungstätigkeiten sind gegebenenfalls besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit dem Bergamt Gelsenkirchen bzw. den jeweiligen Eigentümern (s. Begründung) aufzunehmen.

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Boden im gesamten Geltungsbereich ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Industriestandort eines Zementwerkes. Mit der industriellen Nutzung wurde die gesamte Fläche des Plangebietes zur Geländeprofilierung mit anthropogenen Materialien angeschüttet. Bei der Realisierung der zulässigen Nutzungen sind die geltenden arbeitsschutz-, abfall-, wasser- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Zur Unterbindung des Direktkontaktes Boden- Mensch während der späteren Nutzung sind Flächen, die nicht versiegelt bzw. überbaut werden durch eine Bodenabdeckung und Begrünung zu sichern. Für die Abdeckung sind ausschließlich natürliche Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, zu verwenden. Die Abdeckmächtigkeit richtet sich nach den spezifischen Ansprüchen der Pflanzen, muß aber wenigstens 35 cm betragen.

Um den ordnungsgemäßen Umgang mit Aushubmassen und die Aufbringung der geforderten Bodenabdeckung zu gewährleisten ist die fachgutachterliche Überwachung sämtlicher Erdarbeiten erforderlich. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

Hinweise

Denkmalpflege

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

Grundwasser

Aufgrund vorgefundener Belastungen sollte eine Grundwassernutzung erst dann erfolgen, wenn die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist. Neben chemischen Grundwasseruntersuchungen werden Pumpversuche zur Ermittlung der Ergiebigkeit und der geohydraulischen Parameter des Grundwasserleiters empfohlen. Eine Grundwassernutzung ist mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Plangebiet sind teilweise geringe Flurabstände vorhanden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist die Tiefenlage des Grundwassers zu überprüfen.

Bei Baumaßnahmen innerhalb der grundwasserführenden Bodenschichten sind chemische Grundwasseruntersuchungen zur Beurteilung der Betonaggressivität durchzuführen.

Zur textlichen Festsetzung Nr. B 2

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte und Fahrräder
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fototwaren u.ä.
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Computer und Geräte der Telekommunikation

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) in der zurzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S.666) in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S.218) in der zurzeit geltenden Fassung