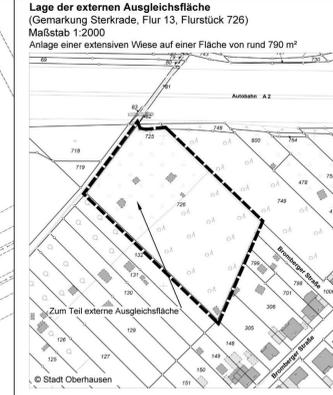
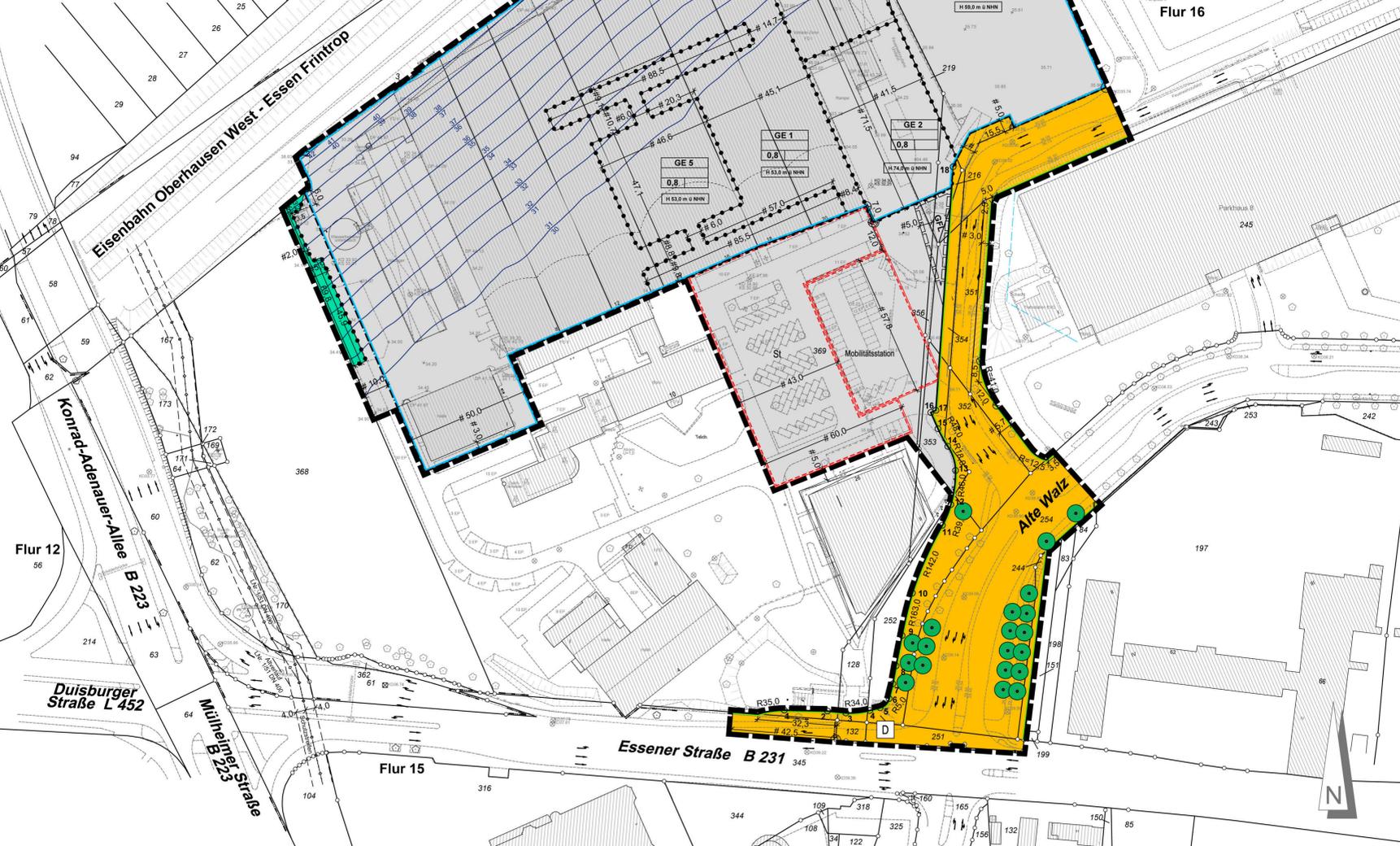


Koordinatenverzeichnis (ETRS)			
Pkt. Nr.	Rechtswert	Hochwert	
1	3 23 51 879,32	57 06 243,85	
2	3 23 51 896,83	57 06 243,51	
3	3 23 51 904,35	57 06 242,73	
4	3 23 51 914,02	57 06 243,74	
5	3 23 51 918,26	57 06 244,82	
6	3 23 51 921,89	57 06 248,55	
7	3 23 51 923,39	57 06 254,58	
8	3 23 51 924,69	57 06 261,91	
9	3 23 51 927,15	57 06 274,28	
10	3 23 51 931,31	57 06 291,57	
11	3 23 51 943,51	57 06 319,18	
12	3 23 51 946,95	57 06 327,65	
13	3 23 51 948,83	57 06 341,51	
14	3 23 51 945,71	57 06 351,36	
15	3 23 51 941,72	57 06 358,53	
16	3 23 51 938,82	57 06 365,15	
17	3 23 51 940,88	57 06 366,06	
18	3 23 51 947,85	57 06 465,31	



### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 16, 18 der BauNVO)**

**0,8** Grundflächenzahl

**H** maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

**Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Flächen für Wald

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Oberhausen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Erhaltung Bäume

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Erforderliches Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  in [dB] nach DIN 4109-1 (2018)

**Sonstige Planzeichen**

St / Mobilitätsstation

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) bzw. Umgrenzung von Flächen für Mobilitätsstation (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

O6 Koordinatenpunkt (Koordinate siehe Koordinatenverzeichnis)

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Zeichenerklärung**

**Bestandsangaben**

Flurgrenze	⊗	öffentliche Parkplätze
Flurstücksgrenze	EP	private Einstellplätze
Nutzungsartengrenze	⊙	Kanaldeckel
vermarkter Grenzpunkt	○	Baum
unvermarkter Grenzpunkt	○	Zaun
Flurstücknummer	— — — — —	Hecke
	— — — — —	Mauer
	— — — — —	unterirdische Ferngasleitung
	— — — — —	Altvorsauf Nr. 1/51, DN400
24	— — — — —	
II	— — — — —	

### Textliche Festsetzungen

**A. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen:

- Tankstellen
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betrieblen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.
- Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von den unter Ziffer 2 genannten) und
- Wettannahmestellen nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

**2.** Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 5 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer nicht großflächigen Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Shopshops sind in allen festgesetzten Gewerbegebieten unzulässig.

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

**3.** In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**4.** In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:

- Nachkafé jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swingerclubs, Sexkinos, Video-Peep-Shows, Filstrate-Bordelle,
- Automatenspihallen, Videospielhallen, Computerspihallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

**5.** In allen festgesetzten Gewerbegebieten darf die ausgewiesene zulässige Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete, den Gebäudefunktionen dienende Dachaufbauten, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

(§ 16 Abs. 6 und § 18 BauNVO)

**6.** In allen festgesetzten Gewerbegebieten darf die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,8 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

**B. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ und „Mobilitätsstation“ gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „Mobilitätsstation“ gekennzeichneten Fläche und im Gewerbegebiet GE 4 zulässig.

**C. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

**Straßenraumbegrenzung**

Erfüller der im Folgenden genutzten Abkürzungen:  
HSt: Hochstamm; 3 x v.: dreimal verpflanzt; SIU 18-20 cm: Stammumfang 18-20 cm

**1.** In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 16 Bäume zur Ergänzung der bestehenden Allee anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind dafür Linden mit folgenden Planquerschnitten zu pflanzen: HSt, mind. 3 x v., SIU 18-20 cm. Ausfälle sind am gleichen Standort mit der vorgenannten Baumart und gleicher Qualität zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite und mind. 6,0 m große Baumscheibe als Intensivwiese (Fettwiese) mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen.

**2.** Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens drei Laubbaumhochstämme der Qualität mind. 3 x v., SIU 18-20 cm südlich des festgesetzten Gewerbegebietes GE 4 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist aus der GALK-Liste (Straßenbaumliste der deutschen Gartenmaler-Konferenz - siehe Kapitel 5.3.2 zum Umwelthilflich) zu wählen. Ausfälle sind am gleichen Standort in der vorgenannten Qualität zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite und mind. 6,0 m große Baumscheibe als Intensivwiese (Fettwiese) mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen.

**3.** Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle der Alleebäume sind durch Linden und Ausfälle der nördlichen drei Bäume durch Laubbaumhochstämme der GALK-Liste, jeweils HSt, mind. 3 x v., am gleichen Standort in der Qualität 18-20 cm, zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite und mind. 6,0 m große Baumscheibe als Intensivwiese (Fettwiese) mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen.

**4.** Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist insgesamt eine Fläche von 1.450 m² zur weiteren Ausgestaltung der Baumallee als Intensivwiese (Fettwiese) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die vorzusehenden Baumscheiben (siehe Festsetzungen C 1 und C 3) sind auf diese Fläche anzurechnen.

**Dachbegrenzung**

**5.** Die Dachflächen neu zu errichtender Baukörper sind in allen festgesetzten Gewerbegebieten außerhalb notwendiger technischer Aufbauten sowie auf mindestens 2/3 der Fläche mit angepasster Gras- und Staudenvegetation (z. B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-Filter- und Vegetationsschicht muss 8 cm betragen. Die Dachbegrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**D. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die Immissionsschutzrechtliche Untersuchung des Ingenieurbüros Brilon Bondzio Weiser, (vom 13.02.2020, Projektnummer: 3.1810) folgende Festsetzungen getroffen:

**Regelungen zum Lärmschutz**

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen. Im Bebauungsplan sind die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 festzusetzen.

Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausrichtungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

**Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft vor gewerblichen Geräuscheinwirkungen**

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L<sub>FA</sub>) je Teilfläche nicht überschreiten.

	IFSP	IFSP
Teilfläche	[dB(A)/m²]	[dB(A)/m²]
GE 1	63	43
GE 2	60	60
GE 3	64	49
GE 4	65	45
GE 5	64	45

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); Planzonenverordnung (PlanZv) vom 18.12.1993 (BGBl. I, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), § 89 Landesbaunutzungsverordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW, 2018, S. 421); Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 08.07.2016 (GV. NRW, 2016, S. 559); DIN 4109: Ausgabe Januar 2018; DIN 18005: Ausgabe, Juli 2002; DIN ISO 9613-2: Ausgabe Oktober 1999.

Die Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistung ist mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen nach DIN-ISO 9613-2 (12) unter Berücksichtigung des Geländes und der vorhandenen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen.

Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Oberhausen, 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.

**E. Dachformen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)**

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind für neu zu errichtende Baukörper als Dachform ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal kleiner als 15 Grad zulässig.

**Kennzeichnungen**

**Allasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

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. Untersuchungsberichte zur Gefährdungsabschätzung belegen 3-5 m mächtige Anreicherungen aus Bauschutt, Schlacke und Boden. Diese Materialien können Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Hierzu kommt die Erfassung der Fläche G11.016 mit Bodenbelastungsverdacht wegen der späteren Einbringung großer Mengen an Metallschlacken im Jahre 1995.

Der gesamte Planbereich wird deshalb als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichnet (siehe auch Hinweis Nr. 4).

**Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1989, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerksbetreibern aufzunehmen.

**Hinweise**

**1. Bodendenkmal**

Auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmale 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.

**2. Kampfmittelzufunde**

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelzufunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdschub außergewöhnliche Verformungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

**3. Erschütterungen**

Auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmale 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.

**4. Erdarbeiten / Bodenbewegungen**

Im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen ist über vorhandener, alter Ansschüttung eine Überdeckung aus ausschließlich natürlichem Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m aufzubringen und dauerhaft zu erhalten. Eine Neuaufbringung ist nicht erforderlich, soweit eine Überdeckung nach baurechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Vorgaben bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes 741 erfolgt ist und fortbesteht. Flächen, die als Wald festgesetzt oder festgesetzt wurden, sind keine Flächen im vorgenannten Sinne.

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von bau- oder bauplanungsrechtlich relevanten 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.

**5. Baugrundeigenschaften**

Aufgrund mehrerer Meter mächtiger künstlicher Ansschüttungen ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrunderdichtung vor Errichtung von Bauwerken erforderlich.

**6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können, sind der Straßenbauverwaltung zwecks Zustimmung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

**Nachrichtliche Übernahme**

**Denkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Im Plangebiet befindet sich eine gusseiserne Torkonstruktion, die als Baudenkmal geschützt ist. Das Denkmal wurde am 03.07.1986 in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen unter der Nr. 48 eingetragen. Das Denkmal ist in der Planzeichnung als Einzelanlage dargestellt.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 741

## Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz

### Stadtgemeinde Oberhausen

#### Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:1000  
1. AUSFERTIGUNG

<p>Am 25.09.2017 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Oberhausen, den 14.02.2020</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>I.A.</p> <p>Dezernent</p>	<p>Angefertigt:</p> <p>Haan, den 14.02.2020</p> <p>Stadtplaner (AKNW)</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes sowie die geometrische eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.</p> <p>Oberhausen, den 14.02.2020</p> <p>ObVI Michel</p>	<p>Für die städtebauliche Planung:</p> <p>Haan, den 14.02.2020</p> <p>Stadtplaner (AKNW)</p>	<p>Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches am 23.03.2020 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, 25.03.2020</p> <p>Dezernent</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ausgelegt.</p> <p>Oberhausen,</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>I.A.</p> <p>Bereichsleiter Stadtplanung</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches als Satzungsbeschluss im Rat der Stadt am</p> <p>Oberhausen,</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>I.A.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom am gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oberhausen,</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>
---	---	--	--	--	--	---	---