Bebauungsplan Nr. 674

Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Alstaden

Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG

Am 26.09.2011 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, den 12.12.2022

Der Oberbürgermeister
i.V.
Beigeordneter

Angefertigt:

Mülheim an der Ruhr, den 12.12.2022

bms Stadtplanung GbR
Saliersstraße 66, 45479 Mülheim an der Ruhr

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, den 12.12.2022

Bereichsleiter Geoinformation und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Mühlheim an der Ruhr, den 12.12.2022

bms Stadtplanung GbR
Saliersstraße 66, 45479 Mülheim an der Ruhr

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 06.02.2023 beschlossen.

Oberhausen, den 22.02.2023

Der Oberbürgermeister
i.V.
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.03.2023 bis 31.04.2023 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 24.04.2023

Der Oberbürgermeister
i.A.
Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem im Bereich 5-1 - Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den

Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726);

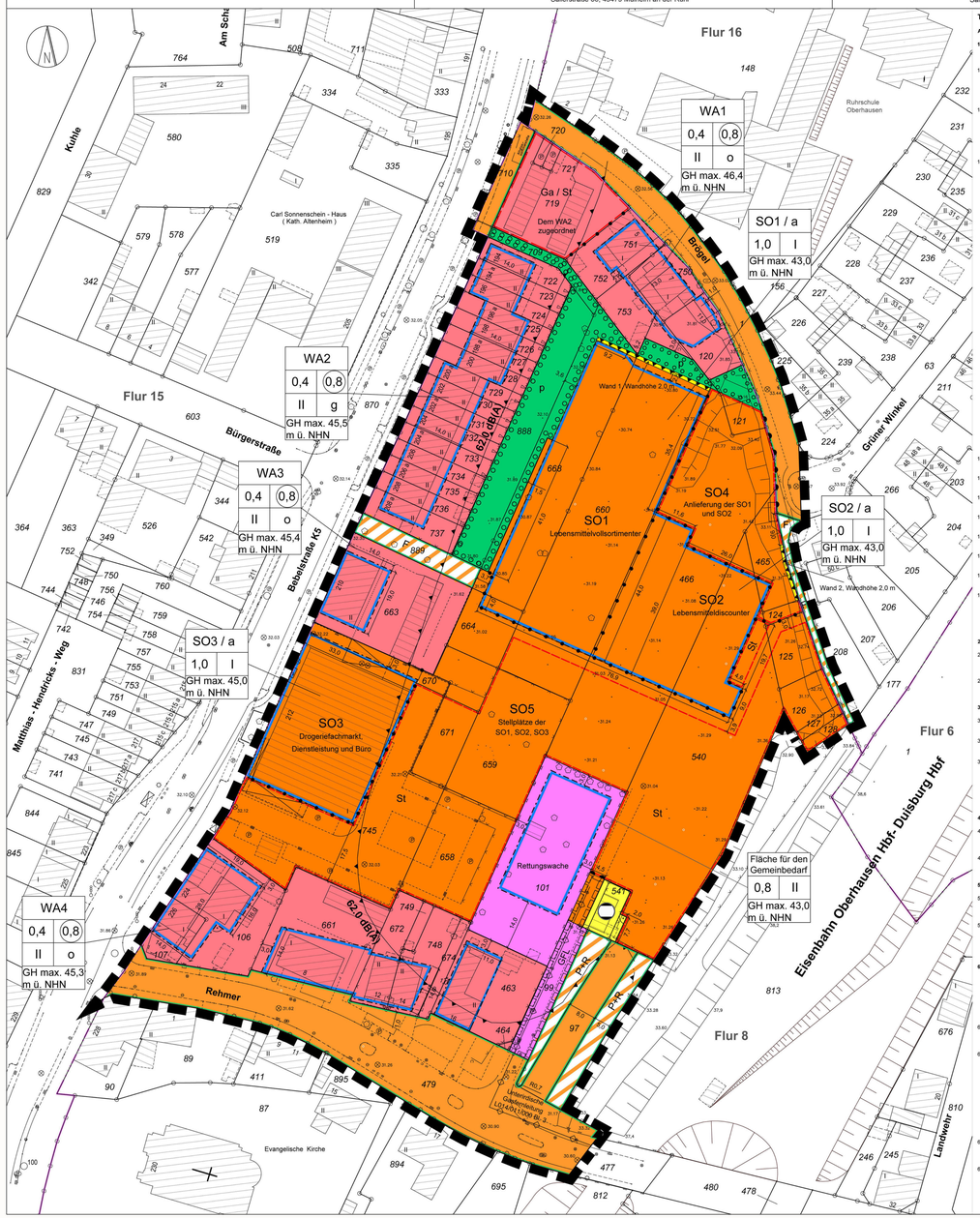
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802);

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV.NRW.2021, S. 1086);

Landeswassergesetz NW (LWG) in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV.NRW.2016, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV.NRW.2021, S. 1470).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.



Textliche Festsetzungen

A. Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1-4) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Der Zweck des sonstigen Sondergebietes SO 1 -Lebensmittelvollsortimenter- und des sonstigen Sondergebietes SO 2 -Lebensmitteldiscounter- besteht jeweils in der Unterbringung groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den definierten Zweckbestimmungen, auch in Form von Einkaufszentren.

Der Zweck des sonstigen Sondergebietes SO 3 -Drogeriefachmarkt, Dienstleitung und Büro- besteht in der Unterbringung groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit der definierten Zweckbestimmung, auch in Form von Einkaufszentren sowie der Unterbringung von Büros, Dienstleistungsbetrieben und Arztpraxen.

1.3 In den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sind die Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimente (Sortimente, die zentrenrelevant, aber nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind) dürfen in den Sondergebieten SO 1 und 2 maximal 10% und im SO 3 maximal 12 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs einnehmen.

Maßgeblich für die Einordnung der Sortimente ist die vom Rat der Stadt am 20.06.2022 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen (Drucksache Nr. B/17/2098-01 samt Anlagen) und die in diesem Zusammenhang erfolgte Festlegung der nachstehenden „Oberhausener Sortimentsliste“:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant):

- (Schnitt-)Blumen
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant):

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Bettwaren (inkl. Matratzen)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrogeräte
- Foto/Optik/Uhren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- HaushaltTeppiche
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Sportgroßgeräte)
- Uhren/Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Hinweis:
Die nicht zentrenrelevanten Sortimente und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind dem Einzelhandelskonzept 06/2022 auf Seite 152 zu entnehmen.

1.4 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 sind ausnahmsweise Gastronomiebetriebe und Bäckereien zulässig, wenn diese als Shop-in-Shop konzipiert sind.

1.5 Im sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die allgemein zulässigen Büros, Dienstleistungsbetriebe sowie Arztpraxen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.6 In den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sind den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete Neben/Serviceeinrichtungen, wie Kundenservice, Sozialräume, Technikräume, Lagerflächen und Büroräume zulässig.

1.7 Das sonstige Sondergebiet SO 1 hat eine Fläche von 2.928 m². Im Sondergebiet SO 1 ist je m² SO 1-Fläche die Einrichtung von 0,7667 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.8 Das sonstige Sondergebiet SO 2 hat eine Fläche von 1.556 m². Im Sondergebiet SO 2 ist je m² SO 2-Fläche die Einrichtung von 0,7114 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.9 Das Sondergebiet SO 3 hat eine Fläche von 1.568 m². Im Sondergebiet SO 3 ist je m² SO 3-Fläche die Einrichtung von 0,6658 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.10 Das sonstige Sondergebiet SO 4 ist den Sondergebieten SO 1 und 2 zugeordnet und dient der Unterbringung der Anlieferbereiche und -anlagen der SO 1 und 2-Gebiete. Zulässig sind ebenso Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Betriebe.

1.11 Das sonstige Sondergebiet SO 5 ist den Sondergebieten SO 1-3 zugeordnet und dient der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradanlagen für Kunden und Kundinnen sowie der Zufahrten sowie der Zufahrten und der Anlieferung der Betriebe in den SO 1-3-Gebieten.

Ausnahmsweise sind Flächen für die Außengastronomie zulässig, wenn sie den in dem Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen unmittelbar zugeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Für mindestens zweiseitig geneigte Dächer gilt als Höchstmaß der Gebäudehöhe die Oberkante des Firstes, für Pultdächer die Dachoberkante der höheren Wand und für Flachdächer die Oberkante der Attika.

2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Aufbauten für Aufzüge, durch notwendige technische Anlagen und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für die sonstigen Sondergebiete SO 1-3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Gebäude dürfen mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

3.2 In den sonstigen Sondergebieten und innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P&R-Anlage) sind Werbeanlagen, die von der textlichen Festsetzung B.3 erfasst werden, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,5 m zur Errichtung von Terrassen zulässig. Baulich selbstständige Terrassenüberdachungen, die nicht mit der zugehörigen baulichen Hauptanlage verbunden sind, sind als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu diesem Überschreitungsmaß ebenfalls zulässig. Baulich unselbstständige Terrassenüberdachungen, Einhausungen oder Wintergärten, die eine Vergrößerung der baulichen Hauptanlage darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In den Sondergebieten ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,5 m für Überdachungen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze in Form von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) oder offenen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei müssen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie der erste offene Stellplatz einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind erforderliche Stellplätze in Form von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) oder offenen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 12 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)

5.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwassen- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die fernmeldetechnischen Einrichtung dienenden Nebenanlagen.

5.2 Das den Sondergebieten SO 1-3 zugeordnete sonstige Sondergebiet SO 5 dient der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen, Zufahrtsflächen und Fahrradanlagen für Kunden und Kundinnen sowie der Zufahrten und der Anlieferung der Betriebe in den SO 1-3-Gebieten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a + b BauGB)

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden innerhalb des Plangebietes private Grünflächen, die Anlage von kleinteiligen Grünflächen mit Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage im SO 5 und extensive Dachbegrünung für die neu geplanten Gebäude (SO 1 u. 2 sowie Rettungswache) festgesetzt. Die Einzelmaßnahmen sind in den nachfolgenden textlichen Festsetzungen A.6.1 – 6.7 konkretisiert.

Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a + b BauGB)

6.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind innerhalb des Flurstücks Nr. 888 mit einer extensiven Wiese und innerhalb der Flurstücke Nr. 121, 660 und 668 mit Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

6.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind 22 Laubbaumhochstämme zu pflanzen, davon 14 Laubbäume innerhalb des Flurstücks Nr. 888 und acht Laubbäume innerhalb der Flurstücke Nr. 121, 660 und 668. Innerhalb der Flurstücke Nr. 709 und 888 ist ein Gehölzsaum aus Blühsträuchern anzulegen. Der Pflanzplan für die städtischen Flurstücke Nr. 709 und 888 sowie die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind der Anlage 11 der Begründung zu entnehmen.

Für die Anpflanzung der Laubbaumhochstämme sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Für die Sträucher sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm. Alle Gehölzpflanzungen sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baum- und Straucharten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb der sonstigen Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

6.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 5, welches den Sondergebieten SO 1-3 zugeordnet ist, sind Pflanzflächen mit einer gesamten Mindestgröße von 1.410 m² anzulegen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind mit Scherrasen, Staudenrabatten oder Bodendeckern zu bepflanzen.

6.4 Innerhalb des Sondergebietes SO 5, welches den Sondergebieten SO 1-3 zugeordnet ist, sind 36 Laubbaumhochstämme mit einem besonders hohen Kronenansatz zu pflanzen. Im Übrigen siehe textliche Festsetzung A.6.6.

Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P&R-Anlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

6.5 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P&R-Anlage) sind drei Laubbaumhochstämme mit einem besonders hohen Kronenansatz zu pflanzen. Im Übrigen siehe textliche Festsetzung A.6.6.

Pflanzqualitäten der Bäume und Erhalt der Baumpflanzungen

6.6 Für die Anpflanzung der Laubbaumhochstämme gemäß den textlichen Festsetzungen A.6.4 und A.6.5 sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Zum Schutz der Bäume innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 5 und innerhalb der P&R-Anlage ist pro Baum eine mind. 1,5 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Rasenansaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Dachbegrünungen innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 und 2 sowie der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

6.7 Die Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind zu mind. 80 % extensiv mit standortgerechter Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Gedum-, Sedum-Moos-Kraut-, oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig.

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

Dem Bebauungsplan Nr. 674 liegt eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Stöcker (IST) aus Haltern am See vom 12.12.2022 zugrunde. Das Gutachten mit allen relevanten Lärmkarten ist als Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

7.1 Passiver Schallschutz gegen Verkehrslärm von der Bebelstraße, Rehmer und Bahntrasse

Zum Schutz vor verkehrsbezogenen Außenlärm sind in den festgesetzten Baugebieten bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, die maßgebliche Innenschallpegel von Schallereignissen bzw. zum Schutz besonderer Räume (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten werden. Anderntalls sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass bei teilgeöffnetem Fenster der vorgenannte maßgebliche Innenschallpegel erreicht wird. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich.

Schutz der Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, oder Terrassen) westlich oder südlich der Planzeichnung und in der Karte Nr. 037 des o.g. Schallgutachtens zeichnerisch dargestellten 62 dB(A) - Isophone sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmbelastung der Bebelstraße, der Straße Rehmer und der Bahntrasse für die Außenwohnbereiche bauliche (z. B. Baukörpergestaltung) oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen, so dass an oder in den Außenwohnbereichen 62 dB(A) nicht überschritten werden.

Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i. S. v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung “[Stand: August 1987] zu erbringen.

7.2 Errichtung von Lärmschutzwänden gegen Gewerbelärm

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind die im Bebauungsplan innerhalb der Sondergebiete SO1 und 4 zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwände in einer Höhe von mindestens 2,0 m über der Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Die Lärmschutzwände sind beidseitig absorbierend auszuführen und müssen mindestens ein Luft-Schalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Als Bezugspunkt für die Lärmschutzwand "Wand 1" ist die GOK mit einer Höhe von 30,7 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Lärmschutzwand "Wand 2" gilt die GOK mit einer Höhe von 33,5 m über Normalhöhennull (NHN).

7.3 Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen in den Sondergebieten und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache-

Fahrgassen innerhalb der Sondergebiete SO 3, 4 und 5 sind mit ungefastem Pflaster oder in Asphalt auszuführen.

Die befahrbaren befestigten Flächen für die Rettungswache sind innerhalb der Flurstücke Nr. 99 und 101 mit Ausnahme der Stellplätze in Asphalt auszuführen.

7.4 Abweichungen

Wird bei der Ausführung von den in den textlichen Festsetzungen A.7.2 und A.7.3 genannten Schallschutzmaßnahmen in Lage, Bauart oder Emissionen abgewichen, ist das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erneut nachzuweisen.

Hinweise zu weiteren notwendigen Lärmschutzmaßnahmen:

Eine Ampelsignalisierung für die Ausfahrt von der Rettungswache auf die Straße Rehmer befindet sich bereits in der Ausführungsplanung.

Für den Betrieb der Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten sind gemäß Schallgutachten vom 12.12.2022 weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die jedoch nicht textlich festgesetzt werden können/sollen. Die Sicherung erfolgt über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Projektträgerin. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Zur Wahrung der Nachtruhe Regelung der Anlieferungszeiten;
- Begrenzung der Schallleistungspegel für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlagen);
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.

B. Gestalterische Maßnahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NW)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. So genannte „digitale Schaukästen“ - Monitore mit Einblendung von Kundeninformationen und aktueller Werbung des Betriebs - sind hiervon ausgenommen.
3. Zulässig ist die Errichtung je eines Werbepylons in den Zufahrtsbereichen an der Straße Rehmer (innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – P+R-Anlage) und an der Bebelstraße (südlich des Sondergebietes SO 3) innerhalb des Sondergebietes SO 5). Zulässig sind ausschließlich Hinweise auf die in den Sondergebieten SO 1-3 befindlichen zulässigen Betriebe. Produktwerbung ist unzulässig.

Die Größe eines Werbepylons darf folgende Maße nicht überschreiten:

- maximale Höhe: 8,5 m,
- maximale Tiefe: 0,5 m,
- maximale Breite: 3,0 m.

4. In den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind die Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15° herzustellen.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 gilt: In der Fläche zwischen der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (bei Eckgrundstücken der der Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche) und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und Abstellräume nicht zulässig. Ansonsten haben Gartenhäuser und Abstellräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m zu wahren.
6. In den allgemeinen Wohngebiet WA 1-4 sind Doppelhäusern und Hausgruppen mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

C. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)

1. Das auf den Dachflächen der Neubauten in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und 2 anfallende Niederschlagswasser ist in Rigolen unterhalb der Stellplatzanlage im SO 5 zu versickern.

Das auf den Dachflächen der Rettungswache anfallende Niederschlagswasser ist in Rigolen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Kennzeichnung

1. Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergsicherungsbehörden*innen aufzunehmen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auffreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustaring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/77292 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

In Oberhausen-Alstaden hat das Kanalnetz keine größeren Reserven, so dass bei Einleitung von Niederschlagswasser für das Plangebiet eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) vorzuweisen ist. Ein entsprechender Nachweis ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

3. Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Oberhausen als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht unter der Bezeichnung 014.029 ehemalige Ziegelei (in Betrieb bis Ende des 19. Jhd.) gekennzeichnet. Bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) sind keine konkreten Verdachtsmomente bekannt. Auch die Fläche der benachbarten Bahntrasse (Aufschüttungen) ist unter der Flächenbezeichnung E14.100 im Kataster enthalten. Auch hier sind keine konkreten Verdachtsmomente bekannt.

4. Kampfmittel

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

5. Gasfernleitung

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Gasfernleitung mit einer Schutzstreifenbreite von 4,0 m (2 m rechts und links der Leitungsachse) ist bei Bau- und Einschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das als Anlage 10 dieser Begründung beigefügte Merkblatt 60.6 für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitblatt) der Thyssengas GmbH ist zu beachten.

6. Schutzmaßnahmen für Gehölze

Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprossteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz und Sicherungsmaßnahmen müssen vor Ausführungsbeginn durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen genehmigt werden.

7. Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben

Bei Baumpflanzungen in Pflanzgruben sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege' und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung; Bauweisen zus Substrate" in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

8. Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik (PV) sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen. Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkannten Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

9. Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen.

Maßnahmen für Vögel

Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.03. bis 30.09. jeden Jahres) ist einzuhalten. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum unumgänglich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, sofern eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Höhlen- und Spaltenbäume sind mittels geeigneter Hilfsm