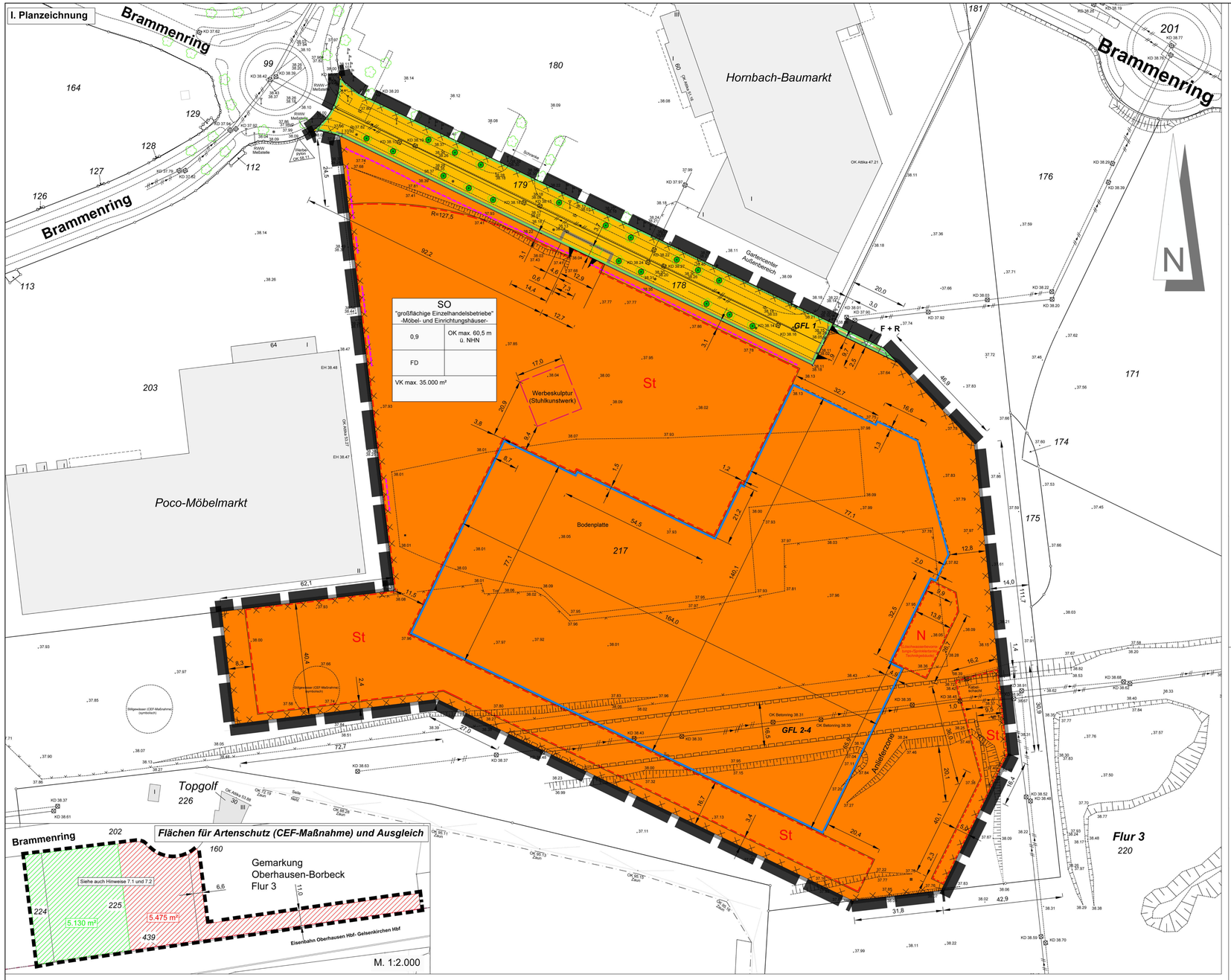
I. Planzeichnung



Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 04.07.2016 auf Antrag der Vorhabenträgerin die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und am 20.06.2022 die Verkleinerung des Vorhabengebietes gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Oberhausen, den 22.05.2023
Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Oberhausen, den 19.06.2023
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Dr.-Ing. (Univ. Belgrad) Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Ing. (FH) Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure 45468 Mülheim an der Ruhr Langenberg 78 / ganz in der Nähe der Autobahnabfahrt Mülheim-Heißen Tel.: (0208) 48 50 20 e-mail: ib.eisenblaetter@t-online.de Fax: (0208) 48 50 21 http://www.ib-eisenblaetter.de

Die Öffentlegung des Entwurfs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2023 bis 30.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 04.06.2023
Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Rat der Stadt am 14.12.2023 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den 14.12.2023
Der Oberbürgermeister
I.A.
Beigeordneter Stadtplanung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 14.12.2023 ist am 14.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem 14.12.2023 im Bereich S-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 004, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den 14.12.2023
Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (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. 1088).

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, Bereich S-1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für "großflächige Einzelhandelsbetriebe - Möbel- und Einrichtungshäuser"

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0,9 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK max. 60,5 m ü. NHN — maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

F + R — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 (1) Nr. 20b BauGB

Baum erhalten (randlich umgeben von einer Signatur aus dem Bestand, vgl. Zeichenerklärung Bestandsangaben)

Sonstige Planzeichen

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

GFL 1-4

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (s. Kapitel D 7 der Planbegründung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlast J11.01
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

N — Nebenanlagen

Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)

Standort Werbeskulptur (Stuhlkunstwerk)

Linien für Fahnenstandorte

Gestalterische Festsetzungen
(Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

FD — Flachdach

Zeichenerklärung Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Nutzungsgrenze, Bordkante, Bodenplatte

vermarkter Grenzpunkt

unvermarkter Grenzpunkt

43 — Flurstücksnummer

II — Geschosszahl

bestehende Gebäude und Nebengebäude

38.47 — *Bestandshöhe in Meter über NHN*

Böschung (vorhanden)

KD 38.14 — Kanaldecke (KD) mit Höhe in Meter über NHN

Regenwasserkanal

Schmutzwasserkanal

W — Wasserschieber

Laterne

Hydrant

Straßeneinlauf

Baum (vorhanden)

Zaun

Verkehrsschild

Fahnenmast

II. Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbel- und Einrichtungshäuser) -

1.1. Das in der Planzeichnung ausgewiesene Sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung - Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbel- und Einrichtungshäuser) - festgesetzt.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind Möbel- und Einrichtungshäuser mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt max. 35.000 m² zulässig.

Folgende nicht zentrenrelevanten Sortimente sind zulässig:

- Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Leuchten und Lampen
- Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente

Dabei gelten für die nachfolgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen

- Leuchten und Lampen — max. 1.300 m²
- Teppiche — max. 1.100 m²
- sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente — max. 500 m²

Auf insgesamt max. 3.200 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind folgende zentrenrelevanten Randsortimente zulässig:

- Bettwaren (inkl. Matratzen)
- Elektrokleingeräte
- Glas und Porzellan und Keramik
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hausrat und Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen und Kunstgegenstände
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Taschen, Elektrogroßgeräte)

Dabei gelten für die nachfolgenden zentrenrelevante Randsortimentspakete (Flächenpool) folgende Obergrenzen:

- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen und Kunstgegenstände — max. 2.480 m²
- Heimtextilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen) — max. 1.310 m²
- sonstige zentrenrelevante Sortimente (u. a. Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Taschen, Elektrogroßgeräte) — max. 50 m²

Die zuvor genannten zentrenrelevanten Randsortimentspakete (Flächenpool) dürfen die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von insgesamt max. 3.200 m² nicht überschreiten. Mit der Ausschöpfung eines Randsortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Randsortimente einher (= Flächenpool).
Hinweis: Die Addition der aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimentspakete ergibt eine Verkaufsfläche von 3.840 m², Es sind jedoch gemäß Festsetzung nur max. 3.200 m² zulässig.

Maßgeblich für die vorgenannten Sortimente ist das vom Rat der Stadt am 20.06.2022 beschlossene Einzelhandelskonzept Oberhausen (Drucksache Nr. B/17/2098-01 samt Anlagen) und die dabei erfolgte Festlegung der Sortimente (Tabelle 17, Seite 134 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept und die Auslegungshilfe in der Anlage des Gutachtens).

1.1.2. Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind den Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete gastronomische Einrichtungen, Neben-/Serviceeinrichtungen, wie Kundenservice, Kinderspielbereiche, Sozialräume, Technikräume, Lagerflächen und Büroräume zulässig.

1.1.3 Im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes (OK) von 60,5 m bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN). Als oberster Bezugspunkt gilt der oberste Dachabschluss (Attika bei Flachdächern).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der OK um max. 5,0 m durch Anlagen für erneuerbare Energien und andere technische Aufbauten (techn. Gebäudeausstattung), Lichthofaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Brandwände und Treppenhäuser ist zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1. Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind oberirdische offene und überdachte Stellplätze innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§12 Abs. 6 BauNVO)

3.2. Die Errichtung von Löschwasserbevorratungs- / Sprinklertanks und einem Technikgebäude als Nebenanlagen ist auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
(§14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25 b) BauGB)

4.1. Bäume auf Stellplatzflächen

Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für jeweils sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, gemäß seinem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm. Zum Schutz der Bäume 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. Eine Artenliste für die Erstbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit dem Fachbereich Ökologische Planung der Stadt Oberhausen abzustimmen.

4.2. Dachbegrünung

Die Dachflächen der Möbel- und Einrichtungshäuser sind zu mindestens 60 % extensiv mit standortgebundener 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 beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig.

4.3. Erhalt von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind am gleichen Standort, bei Straßenausbaumaßnahmen auch in räumlicher Nähe, zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Rasenansaat flächig zu begrünen.

5. Gestalterische Maßnahmen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

5.1. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

5.2. Im Plangebiet ist entsprechend der Planzeichnung die Errichtung einer Werbeskulptur (Stuhlkunstwerk) mit einer maximalen Höhe von bis zu 60,5 m ü. NHN zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte Werbeanlage (Werbeskulptur) ist um bis zu 5 m verschiebbar.

5.3. Im Plangebiet sind bis zu max. 20 Fahnen entsprechend der Planzeichnung (Linien für Fahnenstandorte) mit einer maximalen Höhe von bis zu 46,5 m ü. NHN zulässig.

III. Kennzeichnungen

1. Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging 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 Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.

2. Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind im Bereich unversiegelter und unbefestigter Grundstücksflächen, insbesondere der Vegetationsflächen um das Möbelhaus und um die Stellplatzflächen, in einer Mindeststärke von 0,35 m Oberdeckungen mit ausschließlich natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, in den angegebenen Mindestschichtstärken aufzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmen können in Abstimmung der Stadt Oberhausen, Untere Bodenschutzbehörde, zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Maßnahmen als die oben beschriebenen gleichwertig sind.

Erläuterung:
Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen ist von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe haben einen typischen Altlastandort der Schwerindustrie hinterlassen, der Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweist. Die Bodenbelastungen sind bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine Baugrunduntersuchung ist für Baumaßnahmen obligatorisch. Im Übrigen siehe auch Hinweis Nr. 4.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/7782290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den Läppkes-Mühlenbach gilt eine Begrenzung von 10 Liter pro Sekunde pro Hektar erschlossene Fläche.

Das in den umliegenden Straßenverkehrsflächen des Plangebietes vorhandene Kanalnetz für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert. Daraus resultiert, dass je 1.000 m² an die Straßenverkehrsfläche angrenzender Grundfläche maximal 1 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde an das Kanalnetz abgegeben werden können. Für darüberhinausgehende gesammelte Niederschlagsmengen muss eine Rückhaltung betrieben werden, um eine Überlastung des Regenwassersystems zu vermeiden. Zusätzlich zur Rückhaltung sind, in Abhängigkeit von der Wasserqualität, Regenwasserbehandlungen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Bei der Planung der Niederschlagswasserrückhaltung empfiehlt es sich, frühzeitig Kontakt mit dem Fachbereich Gewässerschutz der Stadt Oberhausen bzw. mit dem für Stadtentwässerung zuständigen Wirtschaftsbetrieb der Stadt Oberhausen (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) aufzunehmen.

3. Grundwasser

Eine Grundwasseruntersuchungsgebiet nur nach Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Oberhausen zulässig. Auf jeden Fall ist jedoch die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck nachzuweisen.

4. Boden und Altlasten / Fachgutachterliche Überwachung

Aufgrund der Altablagerungssituation im gesamten Plangebiet sind sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen fachgutachterlich überwachen zu lassen. Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen wird eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrunderüchtigung vor Errichtung von Bauwerken empfohlen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein.

5. Außenbeleuchtung

Bei der Wahl der Leuchtmittel sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Leuchtmittel, bestenfalls < 3000 K) zu verwenden, sofern Belange der Verkehrssicherheit oder technische Regeln für Arbeitsstätten nicht entgegenstehen.

Damit keine Insekten eindringen, sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden.

6. Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, 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.

7. Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 CEF-Maßnahmen für den Artenschutz

Auf einer Fläche von 5.475 m² sind in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 2, Flurstücksnr. 160 und 225 (beide tw.) (siehe Karte "Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleich", rote Schraffur) Habitate für die Kreuzkröte entsprechend der Maßnahmenbeschreibung im Artenschutzbeitrag zum VBB Nr. 28 (Büro LokPlan, März 2023) herzurichten und dauerhaft zu pflegen.

Folgende CEF-Maßnahmen für den Artenschutz sind vorgesehen:

- Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen;
- Schottermaterial auf Teilflächen der Ausgleichsfläche verlagern zwecks Verbesserung der Habitatsanforderungen für die Kreuzkröte;
- Anlage von 2 Kleingewässern (Größe 300 und 150 m²) mit flachen Uferzonen und Tiefen von 50 - 60 cm und Anlage von Versteckmöglichkeiten im Gewässer und im Uferbereich
- Einzäunung der beiden Kleingewässer;
- Errichtung von Versteckmöglichkeiten (Haufwerke aus Holz, Sand und Steinen);
- Einrichtung eines Wanderkorridors entlang der Bahnstrecke. Durch die Anlage eines Schotterrasens die Fläche langfristig offenhalten.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB

Auf insgesamt 10.605 m² Fläche in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3, Flurstücksnr. 160 und 225 (beide tw.) sowie 224 sind Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Karte "Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleich", grüne und rote Schraffur).

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen;
- Anlage magerer Wiesenstandorten und anschließende regelmäßige Mahd;
- Anlage weniger (Hoch-) Staudenflächen, deren Pflanzenauswahl die trockenen und mageren Standorte berücksichtigt;
- Anlage weniger Gehölzstrukturen in Randlage;
- Ausstattung mit niedrigen Trockenmauern, Schotter- und Sandflächen sowie Blänken in denen sich temporär Regenwasser sammeln kann.

Dieses Blatt A ist Bestandteil des aus zwei Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - und bildet mit dem Blatt B (Vorhaben und Erschließungsplan) eine Einheit.

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:

Münster, den 24.04.2023

PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Gildenstrasse 2s 48157 Münster
Tel.: 0251 / 143350 - 0
Fax.: 0251 / 1433519
info@pgsj.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28

Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Borbeck

1. AUSFERTIGUNG

(Blatt A)
Maßstab 1:500