

# Bebauungsplan Nr. 637



Essener Straße /  
Konrad-Adenauer-Allee

1. AUSFERTIGUNG

## Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Oberhausen  
Maßstab 1:500



<p>Am 05.09.2009 hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Oberhausen, 21.05.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister IV.</p>	<p>Angefertigt</p> <p>Oberhausen, 21.05.2012</p>	<p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Oberhausen, 21.05.2012</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustands werden bescheinigt.</p> <p>Oberhausen, 21.05.2012</p>	<p>Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 25.06.2012 öffentlich ausgetragen.</p> <p>Oberhausen, 23.06.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister IV.</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.07.12 bis 31.08.12 öffentlich ausgetragen.</p> <p>Oberhausen, 03.09.2012</p> <p>Der Oberbürgermeister IA.</p>
<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 7.4.2014 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Oberhausen, 10.4.2014</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 7.4.2014 ist am 2.5.2014 gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 2.5.2014 im Dezernat 5, Bereich 1-Stadtplanung, Technisches Rathaus Sternstraße, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ersichtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oberhausen, 2.5.2014</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit den Vorschriften der Bauzonierungsverordnung (d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzonierungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 68 Landesbauordnung BauZNV vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.05.1995</p>	<p><b>Nachrichtliche Übernahme</b></p> <p><b>Ferngasleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b></p> <p>Im westlichen Flangebiet verläuft die unterirdische Ferngasleitung Nr. 161, DN 400, mit Betriebskabel der Open Grid Europe GmbH. Die Darstellung der Ferngasleitung erfolgte anhand der Bestandspläne. Abweichungen sind im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseitig der Leitungsschneise jeweils 4 m. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel oder bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung; die Errichtung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können. Bäume und leuchtende Straucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betreiber im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden.</p>		

### Zeichenerklärung

**Bestandsangaben:**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- und öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe
- Geschosshöhe
- sonstiges Gebäude
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- Flurstücknummer
- Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Böschung
- Baum (allgemein)
- Kanaldeckel
- öffentliche Parkfläche
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- unterirdische Ferngasleitung NR. 161, DN 400

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

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

- Im Gewerbegebiet sind:
  - Erzählbetriebe und -nutzungen mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstellen in unmittelbarer Nähe von öffentlichen Versammlungsorten, Dienstleistungsbetrieben und Gewerbebetrieben, die ausschließlich angeordnet sind am 03.07.2012;
  - Beherbergungsbetriebe aller Art;
  - Tankstellen;
  - Anlagen für sportliche Zwecke sowie
  - Anlagen und Betriebe, die gewerblich betrieblernen sozialen Dienstleistungen und Darbietungen dienen nicht zulässig.Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschosshöhe des Handwerks- oder Gewerbebetriebs liegt.

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauGB)
- Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig:
  - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
  - Vergnügungstempel.nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

**B. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a und b BauGB)**

- Alle Dachflächen der baulichen Anlagen sind mindestens zu 2/3 flächendeckend begrünt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit Dachflächen für Belüftungszwecke benötigt werden.
- Alle Fassaden, Wand- und/oder Mauerflächen sind mindestens zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Die im westlichen und südlichen Flangebiet entlang des Waldes und der Essener Straße festgesetzte private Grünfläche ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen oder mit einer Rasenfläche zu versehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

**C. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 und b BauGB)**

Für die festgesetzte Waldfläche ist in einer Tiefe von 10 m ein Waldmantel aus Vogelkirsche, Weißdorn, Eberesche, Feldahorn und Hasel zu entwickeln. Um den derzeitigen Waldbestand im Bebauungsplangebiet in einen naturnaheren Wald umzuwandeln, sind die Waldflächen zu durchforsten, d. h. Pappeln mit geringer Lebenserwartung sind zu entfernen und durch standortgerechte, einheimische Gehölze wie Stieleichen oder Harlebuten zu ersetzen. Die Gehölzpflanzung soll in Trupps von 3-6 Exemplaren mit einem Pflanzabstand von mindestens 1,5 m erfolgen. Die Waldfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und durch eine fachgerechte Gehölzpflege dauerhaft zu erhalten.

**D. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 und b BauGB)**

Die in den textlichen Festsetzungen B und C genannten Pflanzungsmaßnahmen sowie die in Kapitel D.2.2 des Umweltberichtes benannte externe Maßnahme wird der im westlichen Flangebiet festgesetzten überbauten Grundstücksfläche als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

**E. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauGB NRW)**

Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer zulässig.

**F. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind an allen Gebäuden geplanter Gebäude zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich die Außenwände (Außenwände, Fenster, Dachflächen) von Büro-, Konferenz- und Vortragsräumen mit einem bewerteten Bau Schalldämmmaß (Bw) von 30 dB nach Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechend dem Lampebereich III zu errichten. Die Korrekturen nach Tabelle 9, DIN 4109, sind zu beachten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erhoben werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben ausgeführten für ausreichenden Schallschutz sorgen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 5, Bereich 5-1-Stadtplanung, Technisches Rathaus Sternstraße, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

**Kennzeichnung**

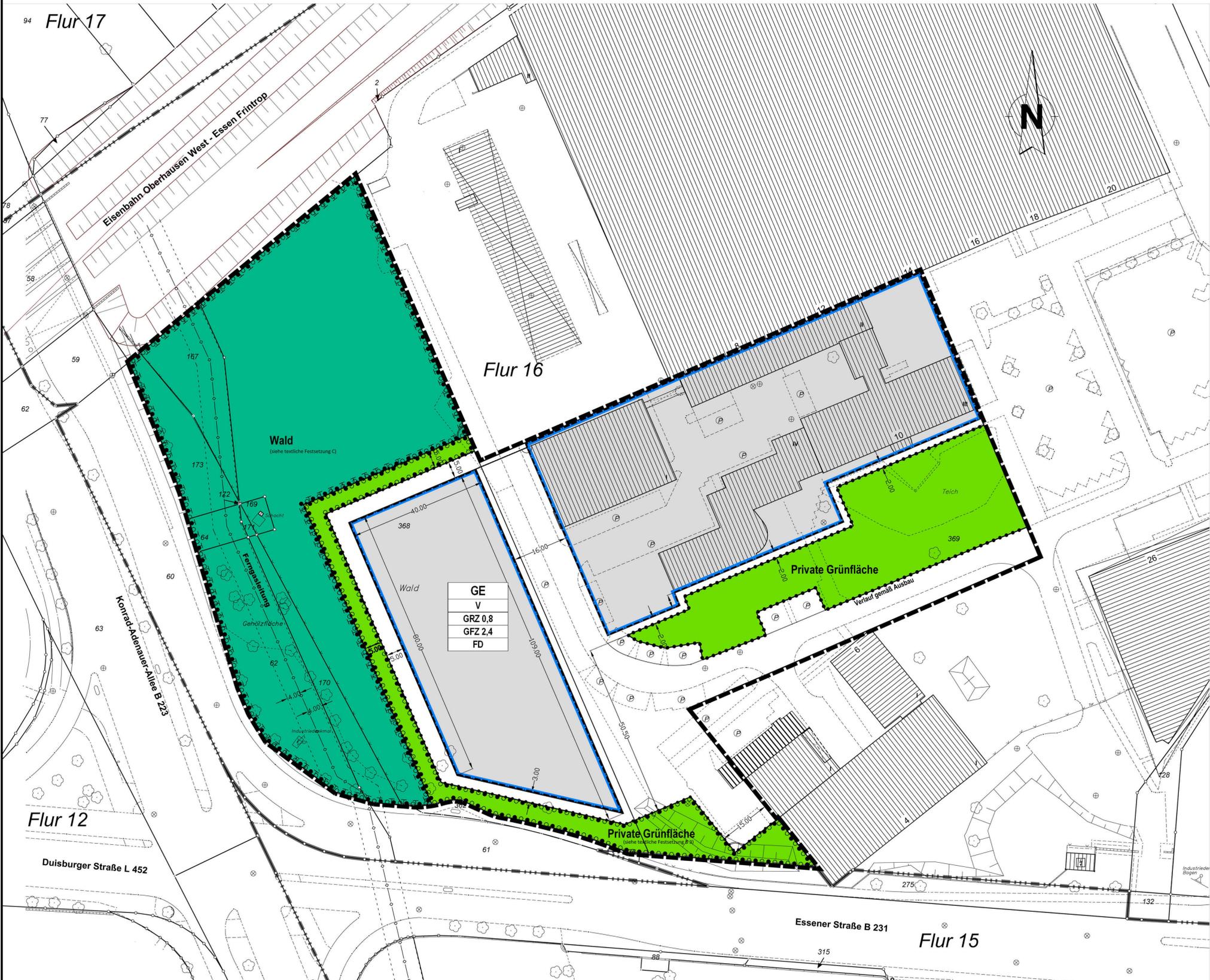
Alleen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Standort des ehemaligen Stahlwerkzeuges 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 Anreicherungen aus Aushalt, Schlacke und Boden. Diese Materialien können Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen.

Der Planbereich wird deshalb als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (siehe auch Hinweis Nr. 3).

**Hinweise**

- Bodendenkmal**  
Auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmale ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Auguststraße 3-5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Erschütterungen**  
Entlang vorhandener Geisellanlagen ist mit dem Auftreten von Erschütterungen zu rechnen. Eine Prüfung des Erschütterungsschutzes von besonders erschütterungsempfindlichen Nutzungen innerhalb einer Entfernung von 120 m von Geisellanagen der nördlich an das Plangebiet grenzenden Güterbahnstrecke wird empfohlen. Auf die Anforderungen nach § 16 Bauordnung NRW wird aufmerksam gemacht.
- Erdarbeiten / Bodenbewegungen**  
Bei zulässigen Baumaßnahmen / Flächennutzungen ist bei freigelegten Anschlüssen im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbesetzten bzw. nicht überbauten Flächen eine Überdeckung aus abschließend natürlichem Bodenmaterial, welche die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mindestschichtstärke von 0,25 m aufzubringen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind fachgerecht zu überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.
- Baugrundbeschaffenheit**  
Aufgrund mehrerer Meter mächtiger künstlicher Anschlüssen sind eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrunderleichterung vor Errichtung von Bauwerken erforderlich.



### Festsetzungen gemäß BauGB und BauVO

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 Nr. 11 der Bauzonierungsverordnung - BauZNV)**

**GE** Gewerbegebiete (überbaubare Grundstücksfläche) (§ 9 BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO)**

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
2,4 Geschosshöhenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

**Baugrenze**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)**

**Private Grünfläche**

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung, sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

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

**Waldfläche**

**Sonstige Planzeichen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruben, oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauGB)

**FD** Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauGB NRW)