

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

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

1. Im Gewerbegebiet sind

- Einzelhandelsbetriebe und -nutzungen;
- Beherbergungsbetriebe aller Art;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen 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 Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebsteils liegt.

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2. Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

1. Alle Dachflächen der baulichen Anlagen sind mindestens zu 2/3 Flächenanteil fachgerecht zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden.
2. Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen sind mindestens zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
3. Die im westlichen und südlichen Plangebiet 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 a 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 naturnäheren Wald umzuwandeln, sind die Waldflächen zu durchforsten, d. h. Pappeln mit geringer Lebenserwartung sind zu entfernen und durch standortgerechte, einheimische Gehölze wie Stieleichen oder Hainbuchen 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 a i.V. mit § 135 a Abs. 2 und § 135 b BauGB)

Die in den textlichen Festsetzungen B 3 und C genannten Maßnahmen sowie die in Kapitel D 2.2 des Umweltberichts benannte externe Maßnahme wird der im westlichen Plangebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

E. Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW)

Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer zulässig.

F. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind an allen Gebäudeseiten geplanter Gebäude zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) von Büro-, Konferenz- und Vortragsräumen mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß (R_{w,res}) von 30 dB nach Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu errichten. Die Korrekturen nach Tabelle 9, DIN 4109, sind zu beachten.

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

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 5, 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.

Kennzeichnung

Altlasten (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. Untersuchungsergebnisse zur Gefährdungsabschätzung belegen 3–4 m mächtige Anschüttungen aus Bauschutt, 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).

Nachrichtliche Übernahme

Ferngasleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im westlichen Plangebiet verläuft die unterirdische Ferngasleitung Nr. 1/51, 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 beiderseits der Leitungsachse jeweils 4 m. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung; die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betreiber im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden.

Hinweise

1. Bodendenkmal

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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. Erschütterungen

Entlang vorhandener Gleisanlagen ist mit dem Auftreten von Erschütterungen zu rechnen. Eine Prüfung des Erschütterungsschutzes von besonders erschütterungsempfindlichen Nutzungen innerhalb einer Entfernung von 120 m von Gleisanlagen der nördlich an das Plangebiet grenzenden Güterbahnstrecke wird empfohlen. Auf die Anforderungen nach § 18 Bauordnung NRW wird aufmerksam gemacht.

3. Erdarbeiten / Bodenbewegungen

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Flächenumnutzungen ist bei freigelegten Anschüttungen im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen eine Überdeckung aus ausschließlich natürlichem Bodenmaterial, welche die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m aufzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von 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.

4. Baugrundbeschaffenheit

Aufgrund mehrerer Meter mächtiger künstlicher Anschüttungen sind eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken erforderlich.

Rechtsgrundlagen

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 Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), § 86 Landesbauordnung BauONW vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.