

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO) sofern die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmimmissionen und -emissionen mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs vorgelegt wird.

Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO) sofern sie dem Hauptbetrieb untergeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind.

Unzulässig sind:

Einzelhandelbetriebe jeglicher Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Betriebswohnungen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs 5 und 9 BauNVO)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 12 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen zu schützen und mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen. Die Bäume und die Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten

In den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

Über vorhandener, alter Anschüttung ist für folgende Bereiche eine Überdeckung aus ausschließlich natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen in den angegebenen Mindestschichtstärken aufzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- o Im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m.
- o Im Bereich von Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre,
- o In Spielbereichen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre. Die Sohlen von Sandspielbereichen sind so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können,

Hinweis: Grabesperren sollen für den Grundstücksnutzer bei Erdarbeiten eine Signalwirkung haben. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabarbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabarbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren.

Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An allen Gebäudefassaden von Büro-, Konferenz- und Vortragsräumen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie der VDI-Richtlinie 2719 Schallschutzmaßnahmen der Klasse III vorzusehen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz durch andere Maßnahmen nachgewiesen wird.

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 werden.

Kennzeichnung

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

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13. August 1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertätigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. September 1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.Oktober 1963).

2. Bodenbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu kennzeichnen

Erläuterung:

Das ausgewiesene Areal ist Bestandteil der Altstandortfläche des ehemaligen Werksgeländes der Thyssen Stahl AG in Oberhausen und damit von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe wie Aschen, Schlacken, Bauschutt und Bergematerial, vermischt mit Sanden und Schluffen, haben einen typischen Altstandort der Schwerindustrie hinterlassen. Insbesondere die sog. Filteraschen sind als problematisch einzustufen, da sie schlechte Baugrundeigenschaften besitzen und zudem sehr hohe Schwermetallbelastungen aufweisen können.

Die Belastungen sind jedoch nicht so groß, dass sie einen unmittelbaren Sanierungsbedarf erfordert hätten. Erst im Rahmen einer Geländeumgestaltung werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die allgemein im Begründungstext erläutert werden und im Baugenehmigungsverfahren individuell auf die Einzelmaßnahme angepasst werden können.

Hinweise:

1. Altlasten

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind durch einen zugelassenen und anerkannten Sachverständigen überwachen zu lassen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen der aus- und eingebauten Materialien anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

2. Baugrundbeschaffenheit

Aufgrund nicht auszuschließender verbliebener Anlagenteile und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen - möglicherweise auch von Filteraschen - ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken dringend angeraten.

3. Grundwasser

Eine Grundwassernutzung ist im gesamten Untersuchungsgebiet 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. Entwässerung

Eine Entwässerung des Plangebiets in die bestehenden Kanäle ist grundsätzlich möglich. Inwieweit beispielsweise eine Rückhaltung erforderlich wird, ist in einem zu erarbeitenden Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln. Es ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der nördlich des Plangebiets gelegenen Tennisplätze auch nach Aufgabe der Tennisplätze im Plangebiet sichergestellt ist.

5. Kampfmittel

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) unter den Durchwahlnummern 825-2539 oder 825-2500 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 825-1 oder Durchwahl 825-2538 bzw. 825-2500) zu informieren.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o.g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/475 0) ist zu verständigen.

6. Denkmalpflege

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

7. Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Bauwillige sind gehalten, im Zuge der Planung, zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG), mit der RAG Aktiengesellschaft, Herne Kontakt aufzunehmen.

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im direkten Umfeld bestehender, publikumsintensiver Nutzungen. Besonders bei Sonderveranstaltungen kann es daher bei voller Auslastung der umliegenden Parkplätze zu Kapazitätsengpässen auf der Arenastraße kommen. In der Regel finden diese Sonderveranstaltungen in den späten Nachmittagsstunden und den Abendstunden statt.

Voraussetzung für eine gesicherte verkehrliche Erschließung ist eine privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße.

9. Sonstige Erschließung

Für die für die sonstige Erschließung notwendigen Leitungsrechte, wie Frischwasseranschluss und Abwasserentsorgung, ist ebenfalls eine privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der Arenastraße vorausgesetzt.

10. Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen

Analog zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmimmissionen und -emissionen mit den angrenzenden Nutzungen und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs auch für die allgemein zulässigen Nutzungen sicherzustellen.