

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 633 - Gabelstraße / Neukölner Straße –

A. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I (1500 m-Klasse) bis VII (100 m-Klasse) der Abstandsliste des Abstandserlasses (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (MBL. NW.) Nr. 29 vom 12.10.2007) oder Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m – Klasse) oder Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn im Einzelfall der konkrete Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten (Nachbarschaftsverträglichkeit) hervorgerufen werden.

- 1.2 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I (1500 m-Klasse) bis VI (200 m-Klasse) der Abstandsliste des Abstandserlasses (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (MBL. NW.) Nr. 29 vom 12.10.2007) oder Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m – Klasse) oder Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn im Einzelfall der konkrete Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten (Nachbarschaftsverträglichkeit) hervorgerufen werden.

Die Abstandsliste ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Im Gewerbegebiet (GE 1 + GE 2) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den für Oberhausen nahversorgungsrelevanten (nachfolgend a)) oder zentrenrelevanten (nachfolgend b)) Sortimenten nicht zulässig.

Maßgeblich ist dabei das vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept Oberhausen (Drucksache Nr. B/14/3293-01 samt Anlagen) und die dabei erfolgte Festlegung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente (Ziffer 2 der Beschlussvorlage):

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
- Briefmarken, Schulbedarf

b) Zentrenrelevante Sortimente

- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Spielwaren
- Bastelartikel
- Bekleidung (Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Modewaren, inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie)
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte und Fahrräder)
- Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Bettwaren)
- Haushaltswaren (Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel)
- Einrichtungszubehör
- Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Foto (Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.)
- Optik
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik (braune Ware wie z.B. Radio-, TV- und Videogeräte; Ton und Bildträger)
- Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Computer, Geräte der Telekommunikation

(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.2 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Für den im Bebauungsplan innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 gelb umrandeten Grundstücksteil werden abweichende Festsetzungen getroffen. Folgende Einzelhandelsbetriebe sind mit den jeweils genehmigten Verkaufsflächen und Nutzungen zulässig:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Baugenehmigung vom	Genehmigte Verkaufsfläche	Nutzung
Sterkrade-Nord	18	231	17.11.2011	759 m ²	Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptwarensortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk u. Tabakwaren) sowie Getränke. Außerdem Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitschriften und Tiernahrung.
	18	231	17.11.2011	40 m ²	Bäckereiverkaufsstelle mit Café
Gesamtverkaufsfläche:				799 m ²	

Änderungen und Erneuerungen der Einzelhandelsbetriebe sind im Rahmen der seinerzeit genehmigten Gesamtverkaufsfläche und vorgenannten Nutzung zulässig. Eine Erweiterung über die genehmigte Gesamtverkaufsfläche hinaus ist unzulässig.

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge Standflächen für Ein-

richtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

3. Im Gewerbegebiet (GE 1 + GE 2) sind

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden sowie
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

4. Im Gewerbegebiet (GE 1 + GE 2) sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
- 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. Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Arten aus der als Anlage 2 der Begründung beigefügten Pflanzliste mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m und in Gruppen von 3 – 7 Gehölzen pro Art zu bepflanzen. Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch die unbedingt notwendigen Grundstückszu- und -durchfahrten ist bis zu einer Breite von 5,5 m zulässig.
2. Auf den nachfolgend benannten Flurstücken sind außerdem in den angegebenen Größenordnungen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bei der Stadt Oberhausen Pflanzflächen mit heimischen und standortgerechten Arten aus der als Anlage 2 der Begründung beigefügten Pflanzliste mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m und in Gruppen von 3 – 7 Gehölzen pro Art anzulegen:

Flurstück Nr. 226 = 120 m²; Flurstück Nr. 235 = 120 m²; Flurstück Nr. 221 = 190 m² und Flurstück Nr. 247 = 73 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

C. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 51 a Landeswassergesetz)

Im Geltungsbereich sind Stellplätze sowie private Zufahrten und Fußwege mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, splitt- oder rasenverfugte Pflaster- und Plattenbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

D. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von afi Ing.-Büro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See, 23.01.2013, Karte 8) Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan eingetragen und bezeichnet.

In den Lärmpegelbereichen müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß $R'w, res$ gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ einhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	$R'w, res$ dB erforderlich für Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	$R'w, res$ dB erforderlich für Büroräume ¹ u. ä.
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'w, res$ = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

¹ An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind für alle Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, 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.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

Kennzeichnung

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

Hinweise

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.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 u. 2 Bundesfernstraßengesetz

Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW -Autobahnniederlassung Krefeld- vom 26.09.2012 werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn, (Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
2. In einer Entfernung von 40 m bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn, (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Schutz von Gehölzen

Zur Sicherung aller im Plangebiet als erhaltenswert festgesetzten Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen.

Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen

Da der in der Gabelstraße befindliche Mischwasserkanal für die Aufnahme zusätzlicher Niederschlagswassermengen von versiegelten Flächen nicht ausgelegt ist, sollte das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen primär in das nahe gelegene Gewässer Tüsselbeck I eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge sollte dabei 10 l/s nicht überschreiten. Eine eventuelle Vorreinigung des Wassers ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Sollte eine Einleitung in die Tüsselbeck I nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über Rückhaltemaßnahmen gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen sind rechtzeitig mit den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen abzustimmen.

Erdarbeiten / Bodenbewegungen

Ausgehobene Anschüttungsmaterialien können nach Entscheidung eines Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz entstehen. Dies kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen / Fundamente / Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (s. u.) erfolgen. Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetzes ist durch den Fachgutachter sicherzustellen und zu belegen. Beim Antreffen von Anschüttungsmaterialien, die sich auffällig - z. B. durch ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche oder Materialkonsistenzen - von dem bekannten Erscheinungsbild der Anschüttungen auf dem Grundstück abheben, empfiehlt sich eine Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen.

Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen;
- der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen;
- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o. ä. enthalten;
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten;
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind;
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen.

Im Einzelfall können entsprechende Nachweise (Beschreibungen gemäß vorgenannten Punkten und Protokolle zu chemischen Analysen incl. pH-Wert und Gehalt an organischer Substanz) vom Bauherrn verlangt werden. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Die Mindestabdeckmächtigkeit für Grünflächen beträgt 35 cm.

Klimaschutz

Das energiesparende Bauen zeichnet sich aus durch die Vermeidung von Wärmeverlusten der Gebäudehülle. Der bauliche Wärmeschutz bewirkt aber nicht nur gesenkte Energiekosten sondern erhöht auch den Arbeitskomfort. Die Nutzung von Solar- oder anderer regenerativer Energien in Verbindung mit einer energieeffizienten Haustechnik ist zu empfehlen. Alternativen zu den gängigen Niedertemperaturkesseln sind Wärmepumpen, Holzpellettheizungen, geothermische Anlagen, Wärmetauscher, Wärmerückgewinnungsanlagen und solarthermische Anlagen.

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), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ von November 1989; Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).