



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet
Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum
Das sonstige Sondergebiet "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von Dienstleistungseinrichtungen und Räumen für freie Berufe.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Einkaufszentrum", bestehend aus den Teilflächen SO 1 bis SO 9 sind im Erdgeschoss als Teil des Einkaufszentrums nur Einzelhandelsbetriebe und in den Obergeschossen nur Dienstleistungseinrichtungen und Räume für freie Berufe zulässig. Ausnahmsweise können im Erdgeschoss statt der Einzelhandelsbetriebe auch Dienstleistungseinrichtungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Teil des Einkaufszentrums wird wie folgt beschränkt:

- Im SO 1 ist ein Lebensmittelcounter oder ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² zulässig.
- Im SO 2 ist ein Bäcker oder ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 160 m² zulässig.
- Im SO 3 ist ein Drogeriemarkt oder ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.
- Im SO 4 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 475 m² zulässig.
- Im SO 5 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 403 m² zulässig.
- Im SO 6 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 370 m² zulässig.
- Im SO 7 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 242 m² zulässig.
- Im SO 8 ist eine Apotheke oder ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig.
- Im SO 9 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² zulässig.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten in Oer-Erkenschwick gehören:

- Parfümerieartikel bzw. kosmetische Erzeugnisse (entsprechend aus WZ 47.75)
- Bücher, Antiquaratsortimente (entsprechend aus WZ 47.61, WZ 47.72)
- Schreib-, Papierwaren, Schul- und Büroartikel (entsprechend aus WZ 47.62)
- Druckverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ 47.41)
- Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Elektronische Haushaltsgeräte (entsprechend Teilgebiet aus WZ 47.54)
- Beispiel: Ton- und Bildträger (WZ 47.53)
- Haar- und Händehygiene, Behälter (WZ 47.51 und Teilgebiete aus WZ 47.53 (Vorfähig))
- Haar- und Körperpflegeartikel, z. B. WZ 47.52
- Bestecke, Schneidwaren (entsprechend aus WZ 47.59)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Spielwaren (einschließlich Spielzeug- und Kleinkindspielzeug) (WZ 47.65)
- Sportartikel (einschließlich Seglern aus WZ 47.62.2)
- Baumbedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2)

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

Gebäudehöhe:
In den SO-Teilflächen sind Gebäudehöhen wie folgt festgelegt worden:

- A) Es ist eine minimale Gebäudehöhe von 83,00 m. ü. NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 91,00 m. ü. NHN festgesetzt.
- B) Es ist eine minimale Gebäudehöhe von 81,70 m. ü. NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 89,70 m. ü. NHN festgesetzt.
- C) Es ist eine minimale Gebäudehöhe von 82,60 m. ü. NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 90,60 m. ü. NHN festgesetzt.
- D) Es ist eine minimale Gebäudehöhe von 82,00 m. ü. NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 98,00 m. ü. NHN festgesetzt.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise

a1 **Sonstiges Sondergebiet**
In dem mit a1 gekennzeichneten Bereich sind die Gebäude an der östlichen Grenze in abweichender geschlossener Bauweise zu errichten. Das heißt, es sind Baukörper möglich, die durch Mauern mit einer Höhe von mindestens 5,5 Metern zu schließen sind. Im Bereich des Wegerechts ist eine Bauweise von maximal 20 Metern zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schallschutz

- Bei Vorliegen konkreter Bauanträge sind die Maßnahmen des erforderlichen Schallschutzes im Rahmen von Einzelanträgen zu klären.
- Der gesamte Bereich der Ladezone des Lebensmittelcounters ist vollständig einzuhausen.
- Im Bereich des Wegerechts ist eine Baulücke von maximal 20 Metern zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

An der östlichen Grundstücksgrenze sind acht schmalkronige Laubbäume oder Säulenbäume als Hochstämmen mit einem Anpflanzumfang von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Das ältere ist zur Abgrenzung nach Osten eine durchgehende Laubholz-Schmitzhecke zu pflanzen. Dabei ist eine Auswahl aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) vorzuziehen. Die Schnitthöhe soll dabei mindestens 1,50 m Höhe über Erdniveau erzielen.

Die Stellplatzanlage ist zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbäum mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grundfläche ist ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Streifen soll aus acht hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen erster Ordnung von min. 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe, bestehen (Pflanzliste siehe Umweltbericht S. 40). Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, mit einer Mindestgröße von 60-100 cm (Pflanzliste siehe Umweltbericht S. 40) zu pflanzen.



Planbearbeitung : Stadt Oer-Erkenschwick / Fachbereich 4 / Stadtentwicklung
61 Planung

digital erfäßt : Schuhkraft
Planbearbeiter : Schuhkraft

Oer-Erkenschwick, den
Der Bürgermeister
i.V.

Immohr
(Techn. Beigeordneter)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bescheinigt. (Stand :)

Recklinghausen, den

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Oer-Erkenschwick am 27.11.2014 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Oer-Erkenschwick, den
Der Bürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung (vom Rat am 19.03.2015 beschlossen) hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 einschließlich öffentlich ausliegen.

Oer-Erkenschwick, den
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Oer-Erkenschwick vom 00.00.0000, durch den der Plan als Satzung gemäß § 10 des Baugesetzbuches beschlossen worden ist.

Oer-Erkenschwick, den
Der Bürgermeister Schriftführer

Die Begründung ist vom Rat der Stadt Oer-Erkenschwick am 00.00.0000 beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den
Der Bürgermeister

Der Beschluß nach § 10 BauGB zu diesem Bebauungsplan ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 4 der Stadt Oer-Erkenschwick am 00.00.0000 gemäß § 10(3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dem Tage nach der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oer-Erkenschwick, den
Der Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

HINWEISE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
<ul style="list-style-type: none"> WR Kleinsiedlungsgebiet WR Reines Wohngebiet WR Allgemeine Wohngebiete WR Besondere Wohngebiete MI Dorfgelände MI Mischgebiet MI Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet GI Sonstige Sondergebiete 	<ul style="list-style-type: none"> GR 0,6 Grundflächenzahl GF 1,0 Geschosflächenzahl BH 3,0 Bauhöhe II / IV Zahl der Vollgeschosse GHA Gebäudehöhe min / max minimum / maximum 	<ul style="list-style-type: none"> Kleinsiedlungsgebiet Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	<ul style="list-style-type: none"> o Offene Bauweise g Geschlossene Bauweise a Abweichende Bauweise (a1) 	

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN FÜR DIE VERTERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, § 9 Abs. 1 Nr. 13, § 9 Abs. 1 Nr. 14, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<ul style="list-style-type: none"> Stratzenbegrenzungslinie Stratzenverkehrsflächen Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung Örtentliche Parkfläche Fußgängerbereich 	<ul style="list-style-type: none"> Elektrizität Gas Fernwärme Abwasser
<ul style="list-style-type: none"> Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen Ein- bzw. Ausfahrten Ein- bzw. Ausfahrten Ein- bzw. Ausfahrten 	HAUPTVERSORUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014

Bauabstandsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. V. v. 20.09.2013

GEF Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster „Teilschicht Emscher-Lippe“ Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 39 vom 12.11.2004 (einschl. der 1. Änderung) (GV.NRW. S. 676)

Bekanntmachung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 686), § 52 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV.NRW. S. 676)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (WVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 626), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW. S. 133)

Landesplanungsgesetz (LPBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96) in der derzeit gültigen Fassung

Planzettelverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 O S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Anordnung von Einzelhandelsbetrieben, Baueinplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelsklassen NRW) gem. RStB. D. Ministeriums für Bauwesen und Verkehr - V. 4/VI A 1-16 21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 32/293-30-28, 17 v. 22.09.2008

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRÄBUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	MASSNAHMEN ZU SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
<ul style="list-style-type: none"> öffentlich privat Parkanlage Dauerkleingarten Sportplatz Spielplatz 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für die Landwirtschaft und für die FORSTWIRTSCHAFT Flächen für die Landwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen: Bäume, Sträucher Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzern Erhalt: Bäume, Sträucher

SONSTIGE FESTSETZUNGEN	ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE
<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Nebeneingänge, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Stellflächen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaubaren Flächen zugunsten: zugunsten der Öffentlichkeit und der angrenzenden Grundstücke zugunsten der Stadt Oer-Erkenschwick Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Grundwassermessstelle 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Mast Kanalschacht Latente Haltestelle Baum Laubholz Zaun Wiese Hecke Böschung Wasserführender Graben Vorhandene Gebäude

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014

Bauabstandsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. V. v. 20.09.2013

GEF Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster „Teilschicht Emscher-Lippe“ Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 39 vom 12.11.2004 (einschl. der 1. Änderung) (GV.NRW. S. 676)

Bekanntmachung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 686), § 52 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV.NRW. S. 676)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (WVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 626), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW. S. 133)

Landesplanungsgesetz (LPBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96) in der derzeit gültigen Fassung

Planzettelverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 O S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Anordnung von Einzelhandelsbetrieben, Baueinplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelsklassen NRW) gem. RStB. D. Ministeriums für Bauwesen und Verkehr - V. 4/VI A 1-16 21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 32/293-30-28, 17 v. 22.09.2008

Kampfmittel
Die Luftklimatbewertung durch den Kampfmittelräumden der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinträchtigung kann eine - zuzusetzende - Kampfmittelbelastung der Verbleibenden der Verbleibenden nicht gerade ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist ein entsprechender Hinweis für die spätere Baulaufführung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Grundwasser
Durch die folgende Bergbaunutzung im Umfeld des Baugelbietes ist das Grundwasser in weiten Bereichen beeinträchtigt. Im geplanten Baugelbiet selbst liegen keine wesentlichen Schadstoffquellen der derzeitigen Grundwasseruntersuchungen. Diese stammen hauptsächlich aus dem Bereich der ehemaligen Kokereianlagen, die heute unter der nordöstlichen Hainbuche liegen. Die daraus in das Grundwasser gelangten Schadstoffe werden zurzeit über eine Grundwasserantriebsanlage zutage gefördert und entsorgt.

Auswirkungen der Verunreinigungen auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 107 werden durch die laufende Grundwasserantriebsanlage verhindert. Ein Grundwassermonitoring überwacht den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen.

Eine der hierzu erforderlichen Grundwassermessstellen (Pegel P21) liegt am nordwestlichen Rande des Mischgebietes. Sollte aus bautechnischer Sicht eine Verlegung erforderlich werden, muss diese bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragt werden. Ansonsten ist diese zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

Eine zuzusetzende Umplanung der Grundwasserantriebsanlage ist die Maßnahme effektiver machen. Die Grundwasserantriebsanlage und deren Überwachung werden auch in Zukunft unter Bergaufsicht verbleiben.

Aus Vorsorgegründen und um negative Auswirkungen auf die Grundwasserantriebsanlage zu verhindern, wird die Nutzung des Grundwassers im Baugelbiet ausgeschlossen. Das Wellenfeld ist aus Gründen des vorsorge Grundwasserschutzes die Befestigung von Parkplätzen, Zufahrten und Zuwegungen mittels versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen und/oder Schotter nicht zuzulassen.

Kennzeichnungen

Baugelbiet
Das baugelbietliche Baugelbiet gehört zum Grubenfeld der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Hame. Unter dem Geltungsbereich geht der Bergbau um. Die entsprechende Kennzeichnung ist in dem Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodenmanagement - Altlasten/Altstandorte
Das Erschließungsgebiet befindet sich auf dem Gelände des Altstandortes (Altlast) Zeche Ewald Fortsetzung 1023. Das Abschlussbetriebsverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde Ende 2011 abgeschlossen. Durch die im Zuge dieses Verfahrens durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde die Fläche so weit aufbereitet, dass eine Gefährdung wichtiger Schutzgüter für die „Freizeitanlage“ ausgeschlossen ist. Für die geplante Nutzung ist eine weitergehende Bodenbearbeitung, die in Form eines Bodenmanagementkonzeptes festgeschrieben wurde, erfolgt. Dieses Konzept wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abgestimmt. Die Maßnahmen wurden im Juli 2012 abgeschlossen.

Aufgrund dieses Konzeptes wurden alle Bodenauflüchtungen und alten Fundamente aus der Bergbauvergangenheit aufgenommen, vor Ort aufbereitet und versickerungsfähig für die geplante Nutzung wieder eingebaut. Diese Regelung gilt für unbelastete oder gering belastete Böden aus dem Baugelbiet, die ohne Schutzmaßnahmen wieder eingebaut werden sind. Anschließend wird eine 80 cm starke Deckschicht aus unbelastetem Material aufgetragen. Die bei der Aufbereitung des Baugelbietes anfallenden starker belasteten Materialien sind ordnungsgemäß in hierfür zugelassenen Anlagen außerhalb des Baugelbietes entsorgt bzw. unter Einhaltung der vorgeschriebenen Bedingungen in technische Anlagen eingebaut worden.

STADT OER-ERKENSCHWICK BEBAUUNGSPLAN NR. 107

(Gebiet : Östlich der Stinbergstraße / ehemalige Zechenfläche)

Maßstab 1:500

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.