

Bebauungsplan Nr. 465 - 1. Änderung

- Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost -

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Kerngebiete

1. In allen Kerngebieten (MK) sind Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO unzulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO)
2. In allen Kerngebieten (MK) sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden, die einem zulässigem Betrieb zu- und untergeordnet sind.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO)
3. In allen Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausnahmsweise können in den Kerngebieten MK2, MK3 und MK4 Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 4.1 Im Kerngebiet MK5 sind Wohnungen allgemein zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO bzw. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- 4.2 Außer im Kerngebiet MK5 sind in allen übrigen Kerngebieten (MK) Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Gewerbegebiete

5. In den Gewerbegebieten GE2 bis GE7 sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden, die einem zulässigem Betrieb zu- und untergeordnet sind.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO)
6. In allen Gewerbegebieten (GE) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Besondere Gestaltung:

Stand 01.04.08

Bebauungsplan Nr. 465 - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – Textliche Festsetzungen

7. In allen Kern- und Gewerbegebieten (MK und GE) sind in einem 2m breiten Streifen parallel zu den Verkehrsflächen Garagen und Stellplätze unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Dächer:

8. In allen Kerngebieten (MK) und in allen Gewerbegebieten (GE) sind für Dachflächen folgende Anforderungen einzuhalten:

- a) Die Neigung von Dachflächen darf 11 Grad nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen aus Glas.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauONW)

- b) Die Oberflächen von Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht als Glasflächen, als Dachterrassen oder als Stellplatz errichtet werden. Die Dachbegrünungen sind als Extensivbegrünungen aus geeigneten Gräser- und Kräutermischungen sowie aus Stauden (z. B. Sprossen oder Flachballenpflanzen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauONW)

Grünordnung:

9. Die öffentlichen Grünflächen sind, abgesehen von Rad- und Fußwegen sowie zweckgebundenen baulichen Anlagen, zu 60 Prozent mit Gehölzen standortgerechter Arten zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur anzulegen, deren Sukzession durch jährliche Mahd gelenkt wird.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Die Privaten Grünflächen (Parkanlage) sind, abgesehen von Rad- und Fußwegen sowie der Gesamtfläche untergeordneten Aufenthaltsflächen, als unversiegelte Vegetationsfläche oder optional als Wasserfläche anzulegen. Aufenthaltsflächen werden verstanden als Flächen für den intensiven Aufenthalt von Nutzern. Der Parkanlage dienende bauliche Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11. Bei der Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist für jeweils 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

12. Im öffentlichen Straßenraum sind pro 10 laufende Meter Grünstreifen je ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Bebauungsplan Nr. 465 - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – Textliche Festsetzungen

Lärmschutz:

13. Straßenverkehrslärm

Den Baugebieten sind gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung von Pöyry Infra GmbH Lärmpegelbereiche zugeordnet worden. Diese erfordern eine Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewertete Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten:

- Lärmpegelbereich I: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB
- Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB
- Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB
- Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB
- Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan bezeichnet.

In den Lärmpegelbereichen III-V sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.

Ab Lärmpegelbereich V ist für Wohnungen eine Grundrissbindung vorzusehen. Das heißt, es muss ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf lärmabgewandten Seiten liegen.

Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Innenraumpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugewandten Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

14. Gewerbelärm

Das Gewerbegebiet wird gemäß §1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1 bis GE5 mit folgenden Festsetzungen gegliedert: Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen die folgenden Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

**Bebauungsplan Nr. 465 - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost –
Textliche Festsetzungen**

Gebiet	Zulässiger IFSP Tag in dB(A)	Zulässiger IFSP Nacht in dB(A)
GE 1	60	45
GE 3	60	40
GE 4	60	45
GE 5 (östlich der Trasse)	60	45
GE 5 (Westlich der Trasse)	60	50

Die Gewerbefläche GE 2 wird in der Kontingentierung nicht berücksichtigt, da hierfür bereits eine Genehmigung für eine Gewerbeansiedlung vorliegt.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den des zugehörigen Grundstücks entsprechenden, zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA, zu}$) nicht überschreitet.

$$L_{WA, zu} = IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB(A)]}$$

F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstückes in m²

F₀ = 1 m²

15. Boden und Altlasten

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:

- Im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m,
- Im Bereich von Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre,

Bebauungsplan Nr. 465 - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – Textliche Festsetzungen

- 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.

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

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

Hinweise:

1. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Entdecker von Bodendenkmälern sowie Eigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte und Leiter der Arbeiten, bei denen das Bodendenkmal entdeckt worden ist, sind verpflichtet, dies der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Geldener Straße 3, 46509 Xanten unverzüglich anzuzeigen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Firmen zum Beispiel auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.

2. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den Lämpkes Mühlenbach gilt eine Begrenzung von 10 Liter pro Sekunde pro Hektar erschlossene Fläche.

Das in den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes vorhandene Kanalnetz für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert. Daraus resultiert, dass je 1.000 qm an die Straßenverkehrsfläche angrenzender Grundflächen maximal 1 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde an das Kanalnetz abgegeben werden können. Für darüber hinausgehende gesammelte Niederschlagsmengen muss eine Rückhaltung betrieben werden, um eine Überlastung des Regenwassersystems zu vermeiden. Zusätzlich zur Rückhaltung sind, in Abhängigkeit von der Wasserqualität, Regenwasserbehandlungen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Bei der Planung der Niederschlagswasserrückhaltung empfiehlt es sich, frühzeitig Kontakt mit dem Fachbereich Gewässerschutz der Stadt Oberhausen bzw. mit dem für Stadtentwässerung zuständigen Wirtschaftsbetrieb der Stadt Oberhausen (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) aufzunehmen.

3. Grundwasser

Bebauungsplan Nr. 465 - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – Textliche Festsetzungen

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. 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 Güterbahnstrecke – nördliche Plangebietsgrenze – und innerhalb einer Entfernung von 100 m von Gleisanlagen der Köln-Mindener Eisenbahnstrecke – südliche Plangebietsgrenze – wird empfohlen. Auf die Anforderungen nach § 18 Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird aufmerksam gemacht.

5. Sicherheitsabstände zu den Gleisanlagen

Bei Nutzung der Baugrundstücke entlang der Eisenbahnstrecken sind gegebenenfalls gewisse Sicherheitsabstände zu den Gleisanlagen zu beachten. Bei konkreten Bau- und Nutzungsvorhaben sollten Bauherren diesbezüglich Kontakt mit der Deutschen Bahn aufnehmen.

Die Deutsche Bahn weist daraufhin, dass im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Bahnstromleitung am nördlichen Rand des Plangebietes Anpflanzungen eine Endwuchshöhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen.

6. Hochspannungsleitungen

Die RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH weist darauf hin, dass im Bereich der Hochspannungsfreileitung ein Schutzstreifen in einer Gesamtbreite von 50 m einzuhalten ist, auf dem der Gehölzaufwuchs eine Endwuchshöhe von 20 m nicht überschreiten darf. In den Randbereichen des Schutzstreifens sind Gehölze zur Anpflanzung vorzusehen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Im Bereich des Maststandortes M-3A dürfen in einem Umkreis mit einem Radius von 15 m keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen. **Nähere Einzelheiten sind mit der RWE Rhein Ruhr Netzservice GmbH abzustimmen.**

Außerdem wird daraufhingewiesen, dass die Grundstückseigentümer / Bauherren der Baugebiete MK 8 und GE 6 sowie der Öffentlichen Grünfläche und der Flächen für die Wasserwirtschaft verpflichtet sind, den Beginn der Bauarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen anzuzeigen und mit der

RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH
Operation 110/220/380 kV
Leitungsbereich Essen
Herrn Norbert Hagelstein
Arenbergstraße 45
45329 Essen
Telefon 0201/186-2594

einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbesondere auf Grund des Merkheftes für Bau fachleute (Herausgeber VDE/ISBN 978-3-8022-0869-0) dessen Regelungen streng

Bebauungsplan Nr. 465 - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – Textliche Festsetzungen

einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

8. Boden und Altlasten

8.1 Fachgutachterlichen Überwachung

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

8.2 Baugrundbeschaffenheit

Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken erforderlich. Im Bereich einer Teerölverunreinigung im Südwesten des Altstandortes ist je nach Baumaßnahme mit einem erhöhten Aufwand für Sicherungsmaßnahmen zu rechnen.

Kennzeichnungen:

1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Erläuterung:

Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen ist von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe haben einen typischen Altstandort der Schwerindustrie hinterlassen, der Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweist. Die Belastungen sind jedoch nicht so groß, dass sie einen unmittelbaren Sanierungsbedarf erfordert hätten. Erst im Rahmen der geplanten höhersensiblen Neunutzung des Geländes werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die allgemein im Begründungstext erläutert werden und im Baugenehmigungsverfahren individuell auf die Einzelmaßnahme angepasst werden können.

2. Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinie für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

Nachrichtliche Übernahmen:

Bebauungsplan Nr. 465 - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – Textliche Festsetzungen

Die von der Bezirksregierung Düsseldorf am 20.07.2005 planfestgestellte Trasse für den Bus- und Straßenbahnverkehr (Straßenbahnstrecke VI / Essen – Frintrop bis Anschluss Neue Mitte Oberhausen) ist nachrichtlich übernommen worden.