Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4174-01	Termin 05.02.2024	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
17.01.2024	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
25.01.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V		
05.02.2024	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark – und Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – Beschluss über die Nichtanwendung der Bebauungspläne aufgrund einer inzident festgestellten Unwirksamkeit der ortsrechtlichen Satzungen durch das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Nichtanwendungsbeschluss)

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt nimmt die durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen am 27.02.2023 (10 A 1136/22) festgestellte inzidente Unwirksamkeit der Bebauungspläne Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark – und Nr. 465, 1. Änderung – Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – zur Kenntnis.

2. Der Rat der Stadt beschließt die Nichtanwendung der Bebauungspläne Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark – und Nr. 465, 1. Änderung – Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren und beauftragt die Verwaltung diesen Nicht-anwendungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung zu prüfen, in welchem zeitlichen und personellen Rahmen ein Verfahren zur förmlichen Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark – und Nr. 465, 1. Änderung – Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – i.S.v. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt werden kann und welche anderweitigen Möglichkeiten zur abschließenden Behebung der mit diesen Bebauungsplänen verbundenen Rechtsunsicherheiten bestehen.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister
Hülsebusch **Datum 21.12.2023**	**Dr. Palotz** **Datum 22.12.2023**	**Schranz** **Datum 05.01.2024**

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:	
Anhörung (A)	Zustimmung (Z)			
Kenntnisnahme (K)	Ablehnung (A)	Ja oder nein	Personalrat	[ ]
Vorberatung (V)	Änderung (Ä)			
Beschlussfassung (B)	Anhörung vollzogen (AV)		Gleichstellungsstelle	[ ]
	Kenntnisnahme (K)			

Bezug

- B/14/3603-01 vom 27.10.2008 (Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss)

- B/16/4640-01 vom 20.05.2019 (Update Masterplan Neue Mitte 4.0)

- B/17/1980-01 vom 16.05.2022 (Masterplan Neue Mitte)

- M/17/3354-01 vom 27.04.2023 (Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess, Analyse von Flächenprojekten)

- B/17/4010-01 vom 13.11.2023 (Masterplan Neue Mitte Oberhausen – Beschluss einer Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung weiterer operativer Maßnahmen zur Vorbereitung einer masterplankonformen Flächenentwicklung)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

ja [x]

nein []

Durch den Beschluss zur Nichtanwendung der Bebauungspläne Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark – und Nr. 465, 1. Änderung – Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – ändert sich das planungsrechtliche Zulässigkeitsrecht im Geltungsbereich der Planwerke. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 30 BauGB) wird durch den Nichtanwendungsbeschluss durch das Zulässigkeitsrecht der Planersatzvorschriften der §§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und 35 (Bauen im Außenbereich) BauGB ersetzt.

Der Nichtanwendungsbeschluss über die Bebauungspläne ist unabweisbar, da die Bebauungs--pläne einen derart schwerwiegenden Rechtsfehler beinhalten, der zwangsläufig die obergerichtlich inzident festgestellte Unwirksamkeit der gesamten Planung zur Folge hat. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des aus Artikel 20 Abs. 3 des Grundgesetzes als Zentralvorschrift abgeleiteten Rechtsstaatsprinzips und der grundsätzlich fehlenden Normverwerfungskompetenz der Verwaltung und insbesondere der Bauaufsichtsbehörde problematisch.

Grundsätzliche Alternativen zu dem vorliegenden Nichtanwendungsbeschluss wären z.B. die Durchführung von Bebauungsplanänderungsverfahren zur materiell-rechtlichen Fehlerbehebung oder die Aufhebung der Bebauungspläne in einem förmlichen Aufhebungsverfahren nach Maßgaben des Baugesetzbuches.

Ein förmliches Bebauungsplanänderungsverfahren zur Fehlerbehebung scheidet aus, da einerseits für eine materiell-rechtliche Regelung mit dem Regelungsgehalt, der seinerzeit durch den Rat der Stadt beschlossen wurde, durch das BauGB und die BauNVO keine erforderliche Rechtsgrundlage besteht und andererseits die Planungsziele der Bebauungspläne Nr. 465 und Nr. 465, 1. Änderung zwischenzeitlich insbesondere durch den Beschluss des „Masterplans Neue Mitte“ (Beschlussvorlage B/17/1980-01) sowie durch den Beschluss einer „Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße“ (Beschlussvorlage B/17/4010-01) überholt sind.

Die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark – und Nr. 465, 1. Änderung – Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – in einem förmlichen Aufhebungsverfahren wird aufgrund der formalrechtlich einzuhaltenden Verfahrensanforderungen nicht kurzfristig erfolgen können. Vor diesem Hintergrund soll zunächst der vorliegende Nichtanwendungsbeschluss gefasst werden, um bestehende Rechtsunsicherheit kurzfristig zu beseitigen.

c) Sonstige

Keine

Begründung

Die Bebauungspläne Nr. 465 – O.Vision Zukunftspark – und Nr. 465, 1. Änderung – Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost – wurden in den Jahren 2003 bzw. 2008 rechtskräftig. Sie sollten die Grundlage für eine städtebaulich und planungsrechtlich geordnete und zukunftsfähige Entwicklung des ehemaligen Stahlwerksgeländes in der Neuen Mitte Oberhausen bilden. Durch den Wegfall von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich hat die Wirtschaftskraft der Stadt erhebliche Einbußen erlitten. Mit der Ansiedlung neuer Betriebe im Handels- und Dienstleistungsbereich sollte das Plangebiet nach den seinerzeitigen Planungszielen dazu beitragen, die lokale Wirtschaftskraft zu stärken und positive arbeitsmarktstrukturelle Effekte zu erwirken. Diese Planungsziele konnten durch die in Rede stehenden Bebauungspläne allerdings nur bedingt erreicht werden.

Auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 465 hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 09.05.2016 auf Antrag der Decathlon Deutschland Unternehmensentwicklungsgesellschaft mbH den einleitenden Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 – Brammenring – gefasst. Verfolgt wurde die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarkts mit den städtebaulichen Planungszielen, die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Neue Mitte Oberhausen“ als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 – Brammenring – wurde am 01.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Durch diesen Bebauungsplan sollte vorhabenbezogen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich ermöglicht werden, der auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 465, 1 Änderung in der Form planungsrechtlich nicht zugelassen werden konnte. Denn dem Vorhaben stand die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 465, 1.Änderung entgegen, nach der in allen festgesetzten Kerngebieten (MK) Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO unzulässig sein sollten.

Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (10 D 26/20.NE und 10 A 1136/22) als Anlass des Nichtanwendungsbeschlusses

Die Stadt Bottrop hat sowohl einen Normkontrollantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 – Brammenring – gestellt als auch gegen den auf dieser Grundlage durch die Bauaufsichtsbehörde erlassenen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid eine nachbargemeindliche Anfechtungsklage erhoben. Das Oberverwaltungsgericht NRW hat beide Streitgegenstände in einer mündlichen Verhandlung am 27.02.2023 unter den Gerichtsaktenzeichen 10 D 26/20.NE sowie 10 A 1136/22 behandelt.

Im Rahmen des Normkontrollverfahrens (10 D 26/20.NE) wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 aufgrund eines Verstoßes gegen die in § 1 Abs. 4 BauGB normierte Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung für unwirksam erklärt. Im Rahmen der obergerichtlichen Entscheidung über den bauplanungsrechtlichen Vorbescheid (10 A 1136/22) war der erkennende Senat der Auffassung, dass die Bebauungspläne Nr. 465 und Nr. 465, 1. Änderung ebenfalls unwirksam sind und somit zur Bestimmung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens nicht herangezogen werden können. In der Konsequenz stellte der 10. Senat deshalb zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens auf § 34 BauGB als Planersatzvorschrift ab.

Zur Begründung der insgesamten Unwirksamkeit der Bebauungspläne Nr. 465 und 465, 1. Änderung führte der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichts in der Entscheidung 10 A 1136/22 unter den Randnummern 49 – 52 wie folgt aus:

„[…] Deren textliche Festsetzung Nr. 1, wonach in allen Kerngebieten Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO unzulässig sind, kann nicht auf § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO gestützt werden. Soweit der Rat mit der Festsetzung großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen wollte, die wegen ihrer möglichen städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind (vgl. Seite 22 f. der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 465), knüpft er nicht etwa an bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben an, sondern an das jeweils im Einzelfall zu beurteilende Potenzial solcher Betriebe, städtebauliche Belange zu beeinträchtigen. Eine darauf fußende Differenzierung bei der Zulassung beziehungsweise bei dem Ausschluss von Handelsbetrieben ist weder von § 1 Abs. 9 BauNVO gedeckt noch gibt es dafür eine andere Ermächtigungsgrundlage.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27. Mai 2013 – 2 D 105/12.NE –, juris, Rn. 75.

Wegen der Unwirksamkeit ihrer textlichen Festsetzung Nr. 1 ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 465 insgesamt unwirksam. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen dann nicht zu dessen Unwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gelangten Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Februar 2009 – 4 B 54.08 –, juris, Rn. 5.

Es lässt sich nicht feststellen, dass der Rat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 465 im Zweifel auch ohne den Ausschluss von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO beschlossen hätte. Eine solche Planung entspräche nicht mehr seinem Willen, der ausweislich der Planbegründung darauf gerichtet war, durch die Nutzungseinschränkung zu gewährleisten, dass die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb des Stadtgebiets nicht wesentlich beeinträchtigt würden und sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des CentrO ansiedelten.

Aus Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 465 kann eine Verletzung von Rechten der Klägerin ebenfalls nicht hergeleitet werden. Der Bebauungsplan ist aus denselben Gründen insgesamt unwirksam wie seine 1. Änderung.“

Der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichts NRW hat die inzident festgestellte Unwirksamkeit der Bebauungspläne Nr. 465 und 465, 1. Änderung somit auf eine insgesamt fehlende rechtliche Ermächtigungsgrundlage für die in beiden Plänen in gleicher Weise getroffene textliche Festsetzung Nr. 1 gestützt. Für diese gerichtliche Erkenntnis war allerdings weniger die konkrete Ausformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1, sondern vielmehr die dieser Festsetzung durch die zugehörige inhaltliche Begründung beizumessende Auslegung sowie ihr städtebauliches Gewicht innerhalb des gesamten Plankonstruktes ausschlaggebend.

Eine gerichtliche Verwerfung von Bebauungsplänen ist jedoch nur im Rahmen einer Normkontrolle möglich. Die Bebauungspläne Nr. 465 und 465, 1. Änderung waren im Rahmen der Entscheidung 10 A 1136/22 nicht Gegenstand einer Normenkontrolle i.S.v. § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und können aufgrund von Verfristung über dieses Rechtsmittel auch nicht mehr gerichtlich mit dem Ziel der insgesamten Normenverwerfung geprüft werden. Insofern hat der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichts NRW im Rahmen der Entscheidung 10 A 1136/22 die sog. inzidente Unwirksamkeit der Bebauungspläne Nr. 465 und 465, 1. Änderung mit der Folge festgestellt, dass die Satzungen nicht gerichtlich insgesamt verworfen werden konnten und damit fortwährend bestehen. Folglich wird nunmehr durch das fortwährende Bestehen, dieser ortsrechtlichen Satzungen ein falscher Rechtsschein erweckt, welcher – für jeden aufgrund der damit in der rechtssicheren verwaltungspraktischen Anwendung verbundenen Unsicherheiten ersichtlich – beseitigt werden muss. Denn auch ein materiell unwirksamer Bebauungsplan erzeugt den Rechtsschein einer bestehenden ortsrechtlichen Regelung, solange er nicht in einem förmlichen Verwaltungsverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgehoben wurde.

Da die Kompetenz zur Aufstellung und Aufhebung eines Bebauungsplanes als ortsrechtliche Satzung beim Rat der Stadt liegt ist zum jetzigen Zeitpunkt zunächst zu empfehlen, einen Nichtanwendungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. 465 und Nr. 465, 1. Änderung zu fassen und die Verwaltung mit der Prüfung des weiteren Vorgehens zur abschließenden Behebung der bestehenden Rechtsunsicherheiten zu beauftragen.

<u>Der Nichtanwendungsbeschluss</u>

Eine gesetzliche Regelung, wie mit Bebauungsplänen zu verfahren ist, die durch Verwaltungsgerichte inzident für unwirksam erklärt worden sind, fehlt. Ein förmliches Aufhebungsverfahren – als Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch – hätte zum Ziel, den falschen Rechtsschein der für unwirksam erklärten Bauleitpläne abschließend durch Aufhebung der Satzung zu beseitigen – dies kann durch einen Nichtanwendungsbeschluss mit einem wesentlich geringeren Zeit-, Kosten- und Verfahrensaufwand in gleicher Weise kurzfristig und vorbehaltlich eines etwaig nachgelagerten förmlichen Aufhebungsverfahrens erreicht werden. Die beiden Aufhebungsverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 465 und 465, 1. Änderung dürften im Normalverfahren nach dem Baugesetzbuch inkl. umfassender Umweltprüfung durchzuführen sein, was einer kurzfristigen Behebung der durch den erweckten Rechtsschein dieser Bebauungspläne bestehenden Rechtsunsicherheiten entgegensteht und insgesamt auch die Frage nach einer langfristig durch Bauleitplanung anzustrebenden städtebaulichen Ordnung unbeantwortet lässt.

Letztlich könnte deshalb die Aufstellung neuer Bebauungspläne bzw. die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 465 und 465, 1. Änderung das probate Mittel für die langfristige Herstellung einer anzustrebenden städtebaulichen Ordnung sein. Dafür hat der Rat der Stadt in seinen Sitzungen am 16.05.2022 und am 13.11.2023 bereits wesentliche Grundlagen gelegt – eine zukünftige städtebauliche Planung auf dem Gesamtareal des ehemaligen Stahlwerksgeländes Ost und

angrenzender Bereiche soll durch den „Masterplan Neue Mitte“ und den darauf inhaltlich aufbauenden „Rahmenplan Stahlwerk Ost“ als städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB proaktiv vorangetrieben werden.

Der hier zu fassende Nichtanwendungsbeschluss hätte für die Übergangszeit – bis zur Neuaufstellung perspektivischer Bebauungspläne auf Grundlage der vorgenannten informellen Planungskonzepte – die Rechtsfolge, dass der weitere Verwaltungsvollzug einer rechtswidrigen ortsrechtlichen Satzung verhindert werden kann. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des aus Artikel 20 Abs. 3 des Grundgesetzes als Zentralvorschrift abgeleiteten Rechtsstaatsprinzips und der grundsätzlich fehlenden Normverwerfungskompetenz der Verwaltung und insbesondere der Bauaufsichtsbehörde dringend zu empfehlen.

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark –

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost

BEBAUUNGSPLAN NR. 465

O.VISION - Zukunftspark -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen Borbeck
Maßstab 1 : 1000

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Blatt 1

Am 07.05.2015 hat der Rat der Stadt gemäß § 13 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch diesen Bebauungsplan aufgestellt.
Oberhausen, 30.05.2002

Der Oberbürgermeister
i.V.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt an als Satzung beschlossen worden, einschließlich der in anliegend angegebenen Änderungen, die aufgrund von Anregungen erfolgt sind.
Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 30.05.2002 als Satzung beschlossen worden.
Oberhausen, 30.05.2002

Der Oberbürgermeister
i.A.

Angefertigt:
Oberhausen, 30.05.2002

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt vom 30.05.2002 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der verbindliche Bebauungsplan an den Tagen, an denen in Barmen, Dienstag 9, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht offentlich ausliegt, erstmalig bekanntgemacht worden.
Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Bezirksleiter Stadtplanung

Bezirksleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben auf den Liegenschaftskarten und der richtige Darstellung der geplanten, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.
Oberhausen, 30.05.2002

Der Vermessungsingenieur

Bezirksleiter Vermessung und Katester

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinlich eingetragen.
Oberhausen, 30.05.2002

Bezirksleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 13(1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 von Rat der Stadt am 09.07.2002 beschlossen.
Oberhausen, 09.07.2002

Der Oberbürgermeister
i.V.

Bezirksleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom bis Öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bezirksleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Die Zusammenfassung ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bezirksleiter Stadtplanung

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,§§1 und 11 BauNVO)

Oberbaubare Flächen
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiet (GE)
- 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.0 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse
- III-IV als Mindest- und Höchstgrenze
- OK Höhe baulicher Anlagen über NN (max)

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise,
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 und 25 BauNVO)
- Baugrenze
- Baulinie
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehr
- V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gepl.ÖPNV-Trasse) verkehrsberuhigte Straße
- V Verkehrsrpl., Straßenbegleitgrün
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsfläche

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- siehe Bezeichnung siehe Plan
- Grünfläche - Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Versorgungsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Pumpwerk

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Fläche für die Wasserwirtschaft

Sonstige Planzeichen
- Plangebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Gas-/Fuhr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gr Gehrecht
- Fr Fahrrecht
- Lr Leitungsrecht
- LPB I-V Lärmpegelbereich Klasse I-V
- A,B,C... Kennzeichnung von Punkten, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird.

Kennzeichnungen
(gemäß §9 Abs. 5 BauGB)
1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
2. Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, einer der dem der Bergbau unterliegt und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesbergesetz vom 13.08.1980, Besonderer Bergrechtsgesetzes und gegebenenfalls erforderlich Rückstützen für die Ausführung von Bauten in Einflussbereich des unterirdigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 16.09.1963 –II B-2-2776/63-, N.W.Sl.1, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 57 vom 08.10.1963)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. von 27.08.1997 (BGBl.,S.2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl.,S.1950),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. vom 23.01.1990 (BGBl.,S.132),
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.,S.1,58),
§10 Bundesnaturschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl.,S.1,880),
§94 Landeskauordnung (BauONW),
§42 Straßenverkehrsordnung (StVO),
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl.,S.2253),

Hinweis:
Der Ausbau der Verkehrswege wurde den Vermessungsvorlagen des DEVI Pläre entnommen.

Zeichenerklärung:
Bestandsangabe
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück
- Gebäude mit Geschosszahl
- wirtschaftlich genutztes Gebäude
- Nutzungsgrenze, Fahrbahnrand
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Freischende Böschung
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Baum
- Kanaldeckel
- Stahlgittermast
- Leitung oberirdisch
- Leitung unterirdisch

BEBAUUNGSPLAN NR. 465

O.VISION - Zukunftspark -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen Borbeck
Maßstab 1 : 1000

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Blatt 2

Zeichenerklärung:
Bestandsangabe
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstück
- Gebäude mit Geschosszahl
- wirtschaftlich genutztes Gebäude
- Nutzungsgrenze, Fahrbahnrand
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Freischende Böschung
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Baum
- Kanaldeckel
- Stahlgittermast
- Leitung oberirdisch
- Leitung unterirdisch

Dieses Blatt 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr 465. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes und die Ausfertigungsvermerke befinden sich auf dem Blatt 1
Oberhausen, 30.05.2002

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bezirksleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Die Zusammenfassung ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Oberhausen, 30.05.2002

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bezirksleiter Stadtplanung

Hinweis:
1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmalen nach §9 DschG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Auschachtungs- und Erschließungsarbeiten ist die ausführende Buchfirma auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder bei der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege in Xanten hinzuweisen werden.
2. Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den Lippebes Mühlenbach gilt eine Begrenzung von 91 l/ker pro Sekunde pro Hektar erschlossener Fläche.

   Das in den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes vorhandene Kanalnetz für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert. Dieses wurde in 1.999 gem an die Straßenverkehrsflächen angrenzende Grundstücke ausreichend 1.3 der Niederschlagswasser gro Sekunde an das Kanalnetz abgeleitet werden können. Für darüber hinausgehende gesammelte Niederschlagswasser muss eine Rückhaltung oder eine Versickerung befriedet werden, ohne eine Überlastung des Regenwassersystems zu verursachen.
   Bei der Planung der Niederschlagswasserrückhaltung empfiehlt es sich, frühzeitig Kontakt mit den Fachbereich Gewässerschutz der Stadt Oberhausen bzw. mit dem für Stadtentwässerung zuständigen wirtschaftsbetrieb der Stadt Oberhausen Verkehrsbetriebe Oberhausen GmbH aufzunehmen.
3. Für die Flächen im Geltungsbereich, für die eine neue Nutzung vorbereitet wird, gilt der in Beschluß vom 26.05.2001 durch die Stadt Oberhausen gegeben der D.-Kiosk Projektgesellschaft GmbH (www.dc-kiosk.de) Kiosk Zukunftspark Oberhausen GmbH für vorbereitende Sanierungsplan nach § 9 Bundesbodenschutzgesetz. Abgesehen auf die speziell hier vorliegenden Bodenbelastungen ist in Sanierungsplan eine andere andere der Umgang mit belasteten Aushubmassen geregelt. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen sind festgelegt.

   Die als Regelungen des Sanierungsplan für den gesamte Planbereich auch die Grundstücksgrenzenüberschreitend zu nutzen, ist in der Verwaltungsvorlage für den Beschluss der Satzung, verfüllen werden, die Grundstücksgrenzen zu Gunsten der Bebauung und der Grünflächen verschoben und eine Verbindungsfunktionsfunktionsbrücke der Stadt Oberhausen beantragen.

   Entwässerungsanlagen und Bewässerungsanlagen sind nicht zulässig.
5. Einfahrten vorhandener Grundstücke sind mit dem Anfertigen von Erschließungsanlagen zu ändern. Eine Prüfung des Erschließungsschlusses von besonders erschließungsaufwändigen Nutzungen innerhalb einer Entfernung von 100 m von Einsteigen der Gütertarbahnstrecke – und die Plangebietsgrenze – und innerhalb einer Entfernung von 100 m von Einsteigen der Hauptbahnstrecke – und die Plangebietsgrenze – wird empfohlen. Auf die Anforderungen nach § 18 Bundesbahn Nordrhein-Westfalen wird außerdem gegeben.

Kennzeichnungen
(gemäß §9 Abs. 5 BauGB)
1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
2. Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, einer der dem der Bergbau unterliegt und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesbergesetz vom 13.08.1980, Besonderer Bergrechtsgesetzes und gegebenenfalls erforderlich Rückstützen für die Ausführung von Bauten in Einflussbereich des unterirdigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 16.09.1963 –II B-2-2776/63-, N.W.Sl.1, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 57 vom 08.10.1963)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. von 27.08.1997 (BGBl.,S.2141),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.,S.132),
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.,S.1,58),
§10 Bundesnaturschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl.,S.1,880),
§94 Landeskauordnung (BauONW),
§42 Straßenverkehrsordnung (StVO),
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl.,S.2253),

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§§1 und 11 BauNVO)

Oberbaubare Flächen
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiet (GE)
- 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.0 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse
- III-IV als Mindest- und Höchstgrenze
- OK Höhe baulicher Anlagen über NN (max)

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise,
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 und 25 BauNVO)
- Baugrenze
- Bauline
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehr
- V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gepl.ÖPNV-Trasse) verkehrsberuhigte Straße
- V Verkehrsrpl., Straßenbegleitgrün
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsfläche

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- siehe Bezeichnung siehe Plan
- Grünfläche - Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versorgungsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Pumpwerk

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für die Wasserwirtschaft

Sonstige Planzeichen
- Plangebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Gas-/Fuhr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gr Gehrecht
- Fr Fahrrecht
- Lr Leitungsrecht
- LPB I-V Lärmpegelbereich Klasse I-V
- A,B,C... Kennzeichnung von Punkten, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird.

Textlichen Festsetzungen

Art der Nutzung

1. In allen Kerngebieten (MK) sind Handelsbetriebe im Sinne von § 6 Abs. 5 Nr. 1 – 3 BauNVO ausgeschlossen.
   (§ 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO)
2. In allen Kerngebieten (MK) sind Tankstellen nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO)
3. In allen Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO)
4. In allen Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
4.1. In Kerngebiet MK4 und Wohnungen allgemein zulässig.
   (§ 1 Abs. 6 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO)
4.2. Außer in Kerngebiet MK4 sind in allen übrigen Kerngebieten Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 6 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO)
5. Die Gewerbegebiete sind folgendermaßen zu gliedern
   (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

   a) In den Gewerbegebieten GE1, GE4.1 und GE5.2 sind nur Parkhäuser, Großgaragen und zugehörige Nebenanlagen zulässig.

   b) In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3, GE4, GE4.1 und GE5.1 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998) oder Anlagen/Betriebe mit vergleichbaren Emissionswerten nicht zulässig.
   Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4, 1 und GE5.1 Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII oder vergleichbarer zuständiendie Anlagen/Betriebe zugelassen werden, wenn die Bebauungsplanung, die die Nachbarverträglichkeit der Betriebe sicherstellen, getroffen werden.

Besondere Gestaltung der Kerngebiete:

1. In den Kerngebieten MK4, 1,2,3,4,5,6.3,7,8,11.1,11.2,11.3,12.1,12.2 und Garagen und Stellplätzen (i.d.F. § 11 BauNVO nicht zulässig.
   (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
2. In Kerngebiet MK4 ist das oberste Geschoss als Luftgeschoss, Geschoss ohne Vollgeschossqualität auszubilden. Die Oberkante des Fußbodens des 5.Obergeschosses muss auf einer Höhe von 86 + 4,00 m liegen. Ein Kellergeschoss ist nicht zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. §17 BAU – 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs.5 BauNVO)

Dächer:

1. In den Kerngebieten MK1, MK4, MK5, MK7, MK8, MK9, MK11.1, MK11.2 und MK11.3 sind in allen Gewerbegebieten GE2 sind für Dachflächen folgende Anforderungen einzuhalten:

   a) Die Neigung von Dachflächen der F1 Grad nicht überschreiten. Flachdachgebäude sind Dachflächen zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO Nw)

   b) Die Dachflächen von Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen begehbar, den Aufenthalt dienende Flächen oder als Photovoltaik- bzw. Solaranlagen genutzt werden. Die Dachbegrünungen müssen mindestens 10 cm Substrat aufweisen und Erdaufschüttungen sowie von Steinen (z. B. Sprossen oder Flachdachplatten) herausragen und dauerhaft zu erhalten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)

1. In den Kerngebieten MK1, 3, MK10, 1 und MK11.1 und 11.2 Dachflächen folgende Anforderungen einzuhalten:
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)

   a) Die Oberflächen von Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht die Dachflächen, Dachterrassen, den Aufenthalt dienende Flächen oder als Photovoltaik- bzw. Solaranlagen genutzt werden. Als Begrünung ausgeführt werden. Als Begrünung ist eine Dachbegrünung zu verwenden. Die Bauweisen sind mit Substrat und Bepflanzung ausgeführt werden. Die Begrünung ist durch regelmäßigen Pflege sowie durch Bewässerung dauerhaft zu erhalten.

   b) In den Kerngebieten MK10, 1 sind die Oberflächen der Dachflächen in der ab 11 Grad geneigten Ebene herzustellen, welche durch die Bebauungsplan zeichnerisch festgelegten Eckpunkte

   A (Höhe: 62,00 Meter über NN zwingend),
   B (Höhe: 62,00 Meter über NN zwingend),
   C (Höhe: 60,00 Meter über NN zwingend),
   D (Höhe: 60,00 Meter über NN zwingend)
   definiert werden.

   c) In den Kerngebieten MK11.1 und MK11.2 sind die Oberflächen der Dachflächen in der ab 11 Grad geneigten Ebene herzustellen, welche durch die Bebauungsplan zeichnerisch festgelegten Eckpunkte

   E (Höhe: 62,00 Meter über NN zwingend),
   F (Höhe: 62,00 Meter über NN zwingend),
   G (Höhe: 57,50 Meter über NN zwingend),
   H (Höhe: 57,50 Meter über NN zwingend)
   definiert werden.

   d) Werden Dachflächen als Glasflächen hergestellt, darf ein weiterer Anteil von 50 Prozent an der gesamten Dachfläche eines Firstbaues nicht überschreiten.

   e) Werden Dachflächen als Dachterrassen begehbare, den Aufenthalt dienende Flächen hergestellt, darf ein weiter Anteil von 15 Prozent an der gesamten Dachfläche eines Firstbaues nicht überschreiten.

   f) Werden Dachflächen als Glasflächen oder als Dachterrassen begehbare, den Aufenthalt dienende Flächen hergestellt, brauchen sie die Eleme nach Buchstabe b) nicht einzuhalten, sie dürfen an jedem anderen Punkt um bis zu 20 cm übersteigen.
   7) Auf dauerhaft begrünten Dachflächen nichtvorhandenen Gebäuden bis zu einem Anteil von 20 Prozent an der begrünten Dachfläche zulässig.

Grünordnung:

1. Die öffentlichen Grünflächen sind, abgesehen von Rad- und Fußwegen sowie zweckgebundenen baulichen Anlagen, zu 40 Prozent auf Gehölzen standortgerechter Arten zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als extensive Gras- und Staudenflur anzulegen, deren Ödzusammenbruch jährlich durchgeführt wird.

   Im Bereich der Hochspannungsfreileitung ist ein Schutzstreifen von 40 Meter Breite vorhanden. Innerhalb der Gehölzanflanzung sind Einzelvorhöhe von 25 m nicht überschreiten darf.

   Im Bereich des Schutzstreifens der 110kV-Bahnstromleitung an nördlichen Rand des Plangebiets dürfen Anpflanzungen eine Endwuchshöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

   Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a StbauGB)
2. 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. 25a BauGB)
3. An den öffentlichen Straßen ist pro 10 laufende Meter Straße zweckmäßig ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Lärmschutz:

1. Den Kerngebieten sind gem. den Ergebnissen der Schallschutzuntersuchung von BPI-Consult-GmbH, dem angepassten zugeordnet werden. Die Lärmimmissionen sind sicherstellt der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen die entsprechenden Luftschalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4109 einhalten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

   - Lärmpegelbereich I: Aufenthaltsräume mit R'w,res von mindestens 30 dB
   - Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsräume mit R'w,res von mindestens 35 dB, Büroräume mit R'w,res von mindestens 30 dB
   - Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume mit R'w,res von mindestens 40 dB, Büroräume mit R'w,res von mindestens 35 dB
   - Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume mit R'w,res von mindestens 45 dB, Büroräume mit R'w,res von mindestens 40 dB
   - Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume mit R'w,res von mindestens 45 dB, Büroräume mit R'w,res von mindestens 40 dB

   Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechen den Immissionspegel auf den dem Wasa angepaßten werden, können die Anforderungen des zugehörigen Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

   Als Lärmpegelbereich V ist für Wohnungen eine Brandmeldeanlage vorzusehen. Durch Anlitt, an Nutz- und Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die Wohnungen mit mehr als zwei Außenwänden haben und Aufenthaltsräume, mit den sich wendigen Fenstern auf Verwaltungsseiten liegen.

   In den Lärmpegelbereichen II – V sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsanlagen anzuwenden, die eine Luftwechselrate von 25 cbm/h pro Person unter Beibehaltung der als erforderlich bewertenden Schallpegel Pegel garantieren.

   Die Lärmpegelbereiche sind in den Bebauungsplan beschlossen.

1 von 8 in Zusammenstellung

BEBAUUNGSPLAN NR. 465
1. Änderung

- Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen Borbeck

Maßstab 1 : 1000

Blatt 1

Am 15.06.2006 hat der Rat der Stadt gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 01.06.2008

Der Oberbürgermeister
I.V.

Bezirksleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes vom August 2006 wird bescheinigt.
Oberhausen, 01.06.2008

Bereichsleiterin Vermessung und Kataster

Die Verfassung des städtebaulichen Planungs ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 01.06.2008

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Erfüllung der übrigen Bebauungsplanerfordernisse wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 26.06.2008 beschlossen. 27.06.2008
Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bezirksleiter Stadtplanung

Bezirksleiter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch den Ruf der Stadt am 27. 10. 08 als Satzung beschlossen worden.
Oberhausen, 27.10.2008

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 27. 10. 08 ist am 28. 10. 08 gemäß §10(3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan an dem 28. 10. 08 im Zeitraum 9, Bereich 1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Friedrich-Ebert-Platz 1, Zimmer Nr. 6 116, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ist rechtsfähig bekannt gemacht worden.
Oberhausen, 28.10.2008

Der Oberbürgermeister

Wohlfing

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.06.2008 bis 29.07.2008 öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, 26.07.2008

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Angefertigt:
Oberhausen, 01.06.2008

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan bestehend aus 3 Blättern, Die Zusammengefügt ist auf den neuesten Stand bearbeitet.
Oberhausen, 01.06.2008

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

§ 86 der Landesbauordnung – BauO NW vom 1.03.2000 (GV NW 2000 S. 256),

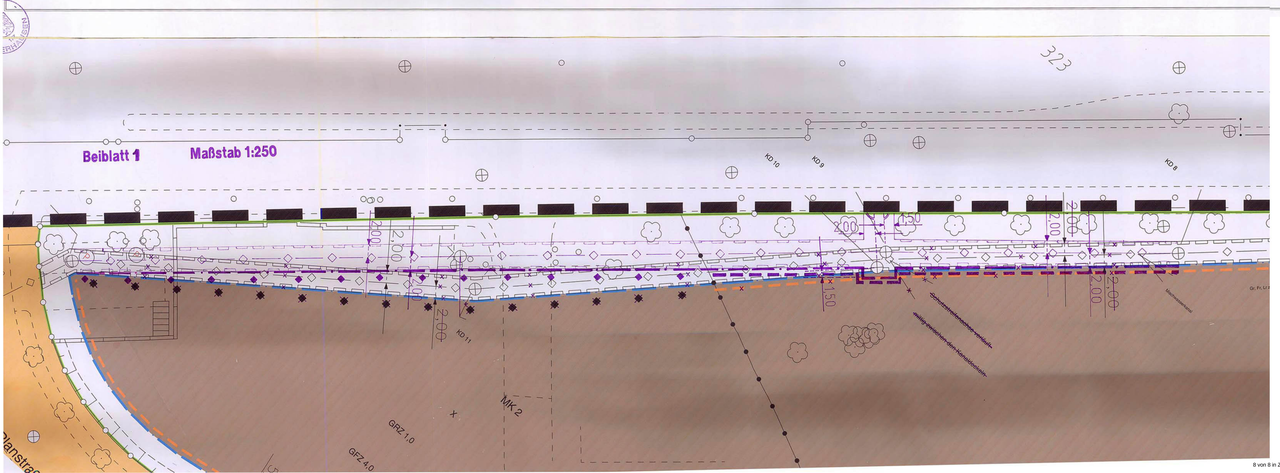
Koordinaten der Kanaldeckel im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entlang der Osterfelder Straße

KD 1	2569648,6 / 5706599,8	
KD 2	2569621,7 / 5706562,7	
KD 3	2569591,4 / 5706538,1	
KD 4	2569571,3 / 5706517,8	
KD 5	2569547,6 / 5706455,0	
KD 6	2569523,9 / 5706433,6	
KD 7	2569486,7 / 5706397,5	
KD 8	2569449,5 / 5706366,4	
KD 9	2569412,8 / 5706332,8	
KD 10	2569353,5 / 5706329,9	
KD 11	2569352,4 / 5706303,9	
KD 12	2569412,0 / 5706254,8	
KD 13	2569394,4 / 5706273,8	
KD 14	2569753,1 / 5706558,5	
KD 15	2569796,0 / 5706576,6	
KD 16	2569666,0 / 5706588,6	
KD 17	2569668,8 / 5706597,9	
KD 18	2569699,4 / 5706666,5	

siehe Beiblatt 1

Gemarkung Oberhausen

siehe Beiblatt 2



BEBAUUNGSPLAN NR. 465
1. Änderung

- Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen Borbeck

Maßstab 1 : 1000

Blatt 2

Dieser Bebauungsplan bestehend aus 3 Blättern, Die Zusammengefügt ist auf den neuesten Stand bearbeitet.
Oberhausen, 01.06.2008

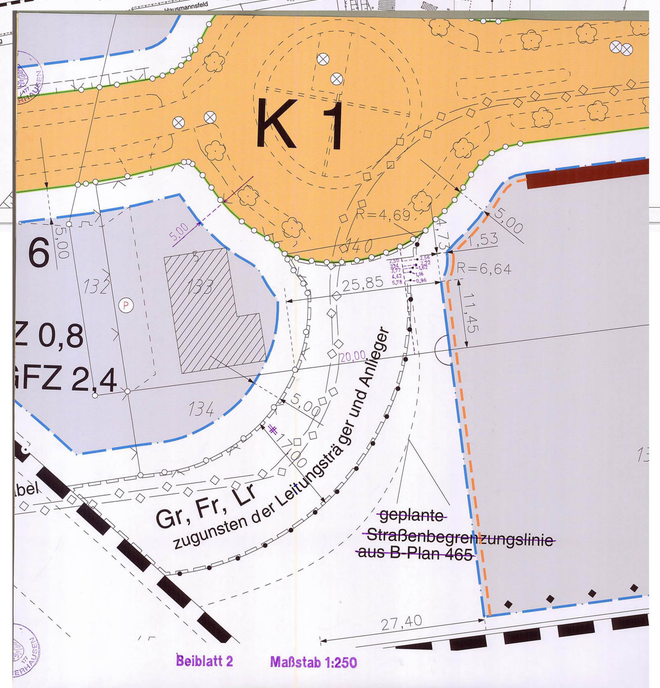
Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieses Blatt 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 465 1. Änderung. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf dem Blatt 1
Oberhausen, 01.06.2008

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung



Zeichenerklärung:
Bestandsangabe

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Wohn- oder öffentliches Gebäude (allg.)
Wirtschafts- oder Industriegebäude
Wohngebäude mit Gewerbe u. Industrie
Geschosszahl
Nutzungsgrenze, Fahrbahnrand
Abgemarkter Grenzpunkt
Nicht abgemarkter Grenzpunkt
Baum (allgemein)
Einsteigschacht für Abwasserleitung
öffentliche Parkfläche (verbindend)
Gebäude
Hecke
Zaun
Mauer
Freisichtende Böschung
Leitung oberirdisch (ungefährer Verlauf) Stadgitternetz

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §1 und 21 BauNVO

Überbaubare Fläche
MK Kerngebiete (MK)
GE Gewerbegebiet (GE)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse
V als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen
LH Lichte Höhe, ab der eine Bebauung zulässig ist
Durchfahrt/Durchgang
OK max. Höhe über NN (Normal Null) für die Oberkante der Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 und 23 BauNVO
Baugrenze

Versorgungsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Pumpwerk

Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsgrün Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsfläche
Fuß- und Radweg

Grünflächen
§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Leitung unterirdisch neu
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche(n) (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) neu

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B., von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche(n) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gr Gehrecht
Fr Fahrrecht
Lr Leitungsrecht
Lärmpegelbereiche
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereich I
Lärmpegelbereich II
Lärmpegelbereich IV
Lärmpegelbereich V
Lärmpegelbereich II neu
Lärmpegelbereich IV neu
Lärmpegelbereich V neu
Umgrenzung neu
Parallele neu
Gerade neu
rechter Winkel neu

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung:
Kerngebiete
1. In allen Kerngebieten (MK) sind Handelsbetriebe im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ausnahmsweise zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 BauNVO)
2. In allen Kerngebieten (MK) sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden, die einen zeitlosen Betrieb (z.= und unregelmäßig) sind.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 BauNVO)
3. In allen Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausnahmsweise können in den Kerngebieten MK2, MK5 und MK6 Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen zugelassen werden.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 BauNVO)
4. Im Kerngebiet MK5 sind Wohnungen allgemein zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)
4.1 Außer in Kerngebiet MK5 sind in allen übrigen Kerngebieten (MK) Wohnungen nur für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)

Gewerbegebiete
5. In allen Gewerbegebieten GE2 bis GE7 sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden, die einen zeitlosen Betrieb (z.= und unregelmäßig) sind.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 BauNVO)
6. In allen Gewerbegebieten GE1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen:
1. Der gesamte Plankereich ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
(§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Erläuterung:
Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen ist von über 150 Jahren extensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die Flächenbedeckenden Anschlussgleisanlagen und deren Rückstände haben einen typischen altindustriellen Schwermetallbelastetem, der Schlacke/Pflastersand-Gemisch, Bauschutt und Bodenaushub. Die Auffüllungen sind unterschiedlich stark, dass aus unterschiedlichen Herkunftsgebieten verfrachtet Hatten. Erst im Rahmen der geplanten Neubaumaßnahmen Neuordnung des Geländes werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die allgemein im Bergrundsprinzip erläutert werden und in Baugenehmigungsverfahren individuell auf die Einzelmaßnahme angepasst werden können.

2. Der gesamte Plankereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und eine Kopenzuordnerkarte gemäß §110 Bundesbergegesetz vom 13.08.1981. Besonderer Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich Bitte/Hinweis für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterirdigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 18.09.1963-8 B 2-2196 Nr. - 16.9/63, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 137 vom 18.10.1963).

Nachrichtliche Übernahme:
Die von der Bezirksregierung Düsseldorf am 20.07.2005 planfestgestellte Trasse für den bau- und Straßenbahnnetzes (Straßenbahnstrecke 11 / Essen-Frintrop) ist nachrichtlich übernommen worden.

Lärmschutz:
13. Straßenverkehrslärm
Den Baugebieten sind gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung von Pfarr Ingenieure GmbH zugeordnet worden. Dar- ist erforderen eine Unterzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Zum Schutz vor schädlichen Umweltbeeinflussungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewerbte Luftschalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4109 enthalten:

- Lärmpegelbereich I: Außenbauteilmaße mit R'w,res von mindestens 30 dB Büroräume mit R'w,res von mindestens 30 dB
- Lärmpegelbereich II: Außenbauteilmaße mit R'w,res von mindestens 35 dB Büroräume mit R'w,res von mindestens 35 dB
- Lärmpegelbereich III: Außenbauteilmaße mit R'w,res von mindestens 40 dB Büroräume mit R'w,res von mindestens 40 dB
- Lärmpegelbereich IV: Außenbauteilmaße mit R'w,res von mindestens 45 dB Büroräume mit R'w,res von mindestens 45 dB
- Lärmpegelbereich V: Außenbauteilmaße mit R'w,res von mindestens 50 dB Büroräume mit R'w,res von mindestens 50 dB

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan bezeichnet.

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

Als Lärmpegelbereich V ist für Wohnungen eine Grundrichtung vorzusehen. Das heißt, es muss ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen zwei Aufenthaltsräume, auf der nicht wenigen Fassiere auf Lärmabgewandten Seite 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 § 8 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1 bis GE7 auf folgenden Festsetzungen gegliedert: Je jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden basisnormiertem Flächenbezogenen Schallleistungspegel DI SP1 nicht überschreiten.

Gebiet	Zulässiger FSP Tag in dB(A)	Zulässiger FSP Nacht in dB(A)
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 4	60	45
GE 5		
(östlich der DPWV-Trasse)	60	45
GE 7		
(westlich der DPWV-Trasse)	60	50

Die Gewerbefläche GE2, GE3 und GE7 werden in der Kontingentierung nicht berücksichtigt, da hierfür bereits eine Genehmigung für eine Gewerbeerweiterung vorliegt bzw. Gewerbeanlegungen bereits realisiert worden sind.
Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel LWA,k der Anlage oder des Betriebes den dem zugehörigen Gesamtfläche entsprechenden, zulässigen Schallleistungspegel LWA,zul nicht überschreitet.

LWA,zul = FSP x 10 lg (Fa (dB(A))
F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstückes in qm
Fa = 1qm

15. Boden und Altlasten
Verbleiungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Über verbandener, aller Anschlüsse sind für folgende Bereiche eine Überdeckung aus unverdächtig natürlichen Böden, die die Forderungen/Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, in den angegebenen Mächtigkeitsschichtdicken auf ordnungs- und dauerhaft zu erhalten:

- In Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen in einer Mächtigkeitsschichtstärke von 0,35 m,
- In Bereich von Zier- und Nutzgärten in einer Mächtigkeitsschichtstärke von 0,60 m auf Einbringung einer durcharbeitgenden Grabenpere,
- In Spielbereichen in einer Mächtigkeitsschichtstärke von 0,70 m auf Einbringung einer durcharbeitgenden Grabenpere. Die Sektion von Sandspielbereichen sind so zu befertigen, dass spielende Kinder so auf den jeweiligen Spielwerkzeugen, auch absichtlich, nicht durchbrechen 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:
Grabenpere stellen für den Grundstückseigentümer der Erstbenehmer eine Zigeunerkuhung haben. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie auf absichtlichen Handverkehrungen für Grabenbarriere/Spurlen, Schaufel usw. leicht wiederabsichtlich durchbrochen und auf Verfrachtung Grabenarbeiten auch bei Absicht erfolglich erschwerten.

Hinweise:
1. **Bodendenkmäler**
Auf der Rechtsgrundlage der Erstreckung von Bodendenkmälern gemäß der §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalens wird hingewiesen. Entdecker von Bodendenkmälern sind Eigentümer, sonstiger Nutzungsberechtigte und Leiter der Arbeiten, bei denen das Bodendenkmal entdeckt wurden ist, und verpflichtet, dass der Stadt Oberhausen Höheren Denkmalbehördenamt der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodenpflege, Gaiseer Straße 1, 46509 Xanten unverzüglich anzuzeigen. Der Verzicht von Ausschachtungen-, Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sollen die archäologischen Funden zum Beispiel auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.
2. **Niederschlagswasser**
Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den Lippe-Nebenbach gilt eine Begrenzung von 10 l/sec pro Sekunde pro Hektar erschlossener Fläche.
Das in den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes verbundene Kanalnetz für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert. Darauf resultiert, dass pr. 1.000 qm an die Straßenverkehrsfläche angrenzender Grundfläche maximal 1 l/sec Niederschlagswasser pro Sekunde an das Kanalnetz abgegeben werden können. Für darüber hinausgehende gesamtette Niederschlagsmengen muss vom Rückhaltung betrieben werden, um eine Überlastung des Regenwasserrsystems zu vermeiden.
Zusätzlich zur Rückhaltung sind, in Abhängigkeit von der Wasserqualität, Regenwasserbehandlungen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal vorzusehen.
Bei der Planung der Niederschlagswasserrückhaltung und Regenwasserbehandlung empfiehlt es sich, frühzeitig Kontakt mit den Fachbereich Gewässerschutz der Stadt Oberhausen bzw. mit den für Stadtentwässerung zuständigen Wirtschaftsbetrieb der Stadt Oberhausen (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) zu nehmen.
3. **Grundwasser**
Eine Grundwasserstandsmessung ist im gesamten Untersuchungsgebiet vor- nach Zustimmung durch die Unteren Wasserbehörde zulässig. Auf jeden Fall ist jedoch die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck nachzuweisen.
4. **Erschütterungen**
Entlang verbandener Gleisanlagen ist auf dem Auffrieren von Erschütterungen zu rechnen. Eine Prüfung der Erschütterungsschutzes von besonders erschütterungsempfindlichen Anlagen innerhalb einer Entfernung von 100 m zu den Gleisanlagen ist empfohlen. Die Anlagen sind: Plangebiet (gemeint – Gewerbegebiet einer Entfernung von 100m von Gleisanlagen der Köln-Mindener Eisenbahnstrecke – südliche Plangebietsgrenze – wird empfohlen. Auf die Anforderungen nach §18 Baubrdnung Nordrhein-Westfalen wird aufmerksam gemacht.
5. **Sicherheitsabstände zu Gleisanlagen**
Bei Nutzung der Baugrundstücke entlang der Eisenbahnstrecken sind gegebenenfalls gewisse Sicherheitsabstände zu den Gleisanlagen zu beachten. Bei konkreten Bau- und Nutzungsvorhaben sollten Bauherren deshalb möglich Kontakt mit der Deutschen Bahn aufnehmen.
Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass im Bereich des Schutzstreifens der 110 kv-Bahnstromleitung an nördlichen Rand des Plangebietes Anpflanzungen von Endsträuchlen von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.
6. **Hochspannungsfreileitung**
Die EVG Elnus-Ruhr Netzservice GmbH weist darauf hin, dass im Bereich der Hochspannungsfreileitung von Schutzstreifen in einer Gesamtbreite von 50 m ausnahmslos ist, auf dem der Gehölzaufwuchs eine Endwachshöhe von 20 m nicht überschreiten darf. In den Randbereichen des Schutzstreifens sind Gehölze zur Anpflanzung vorzusehen, die in den Endwachshöhen gestaffelt sind. In Bereich des Mastfundamentes 9–10 darfen in einem Umkreis mit einem Radius von 15 m keine Pflanzungen durchgeführt werden. Näheres Einzelheiten sind mit der EVG Elnus Ruhr Netzservice GmbH abzustimmen.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer / Bauherren der Baugebiete MK 8 und GE 4 sowie der Öffentlichen Grünfläche und der Fläche für die Wasserwirtschaft verpflichtet sind, den Beginn der Bauarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen anzusagen und mit der
EVG Elnus-Ruhr Netzservice GmbH
Operaline TBV/ZOV/BB 6 V
Leitungsbereich Essen
Herrn Norbert Hagelstein
Arendsorgerstraße 45
45329 Essen
Telefon 0201/186-2596
einen Termin zur Erweiterung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Erweiterung erfolgt ordnungsmäßen auf Grund des Merkbarkeits Tar Bauf Arbeiten Oberausgeber VDE/VDEW/VDE0832-ZZ-0000-0 dieses Regelwerkes strengs einzuhalten sind. Ohne vorherigen Erweiterung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
7. **Boden und Altlasten**
7.1 Fachgutachterliche Überwachung
Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neukanaufnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. In Einzelfall können Analyseverzeugnaufnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation auf alles Verfahren und Bereitstellungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.
7.2 Baugrundbeschaffenheit:
Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise anderen Vorbelastungen kann Einzelfalles Ausschlüssen ist eine Überprüfung der Baugrundeignung und der Bodenbeschaffenheit im Rahmen der Bauausführung und Bauarbeiten erforderlich. Im Bereich unterirdischer Bauwerksreste ist eine Verdichtung, Bodenaustausch und Bodenverbesserungen zu Sicherstellung des Abfrlandarbeiten ist je nach Bauvorhaben mit einem erhöhten Aufwand für Sicherungsmaßnahmen zu rechnen.

Kennzeichnungen:
1. Der gesamte Plankereich ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
(§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Erläuterung:
Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen ist von über 150 Jahren extensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die Flächenbedeckenden Anschlussgleisanlagen und deren Rückstände haben einen typischen altindustriellen Schwermetallbelastetem, der Schlacke/Pflastersand-Gemisch, Bauschutt und Bodenaushub. Die Auffüllungen sind unterschiedlich stark, dass aus unterschiedlichen Herkunftsgebieten verfrachtet Hatten. Erst im Rahmen der geplanten Neubaumaßnahmen Neuordnung des Geländes werden Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die allgemein im Bergrundsprinzip erläutert werden und in Baugenehmigungsverfahren individuell auf die Einzelmaßnahme angepasst werden können.

2. Der gesamte Plankereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und eine Kopenzuordnerkarte gemäß §110 Bundesbergegesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich Bitte/Hinweis für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterirdigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 18.09.1963-8 B 2-2196 Nr. - 16.9/63, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 137 vom 18.10.1963).

Nachrichtliche Übernahme:
Die von der Bezirksregierung Düsseldorf am 20.07.2005 planfestgestellte Trasse für den bau- und Straßenbahnnetzes (Straßenbahnstrecke 11 / Essen-Frintrop) ist nachrichtlich übernommen worden.

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung:
Kerngebiete
1. In allen Kerngebieten (MK) sind Handelsbetriebe im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ausnahmsweise zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 BauNVO)
2. In allen Kerngebieten (MK) sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden, die einen zeitlosen Betrieb (z.= und unregelmäßig) sind.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 BauNVO)
3. In allen Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausnahmsweise können in den Kerngebieten MK2, MK5 und MK6 Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen zugelassen werden.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 BauNVO)
4. Im Kerngebiet MK5 sind Wohnungen allgemein zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)
4.1 Außer in Kerngebiet MK5 sind in allen übrigen Kerngebieten (MK) Wohnungen nur für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)

Gewerbegebiete
5. In allen Gewerbegebieten GE2 bis GE7 sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden, die einen zeitlosen Betrieb (z.= und unregelmäßig) sind.
(§1 Abs. 5 BauNVO iv.m. §9 Abs. 1 BauNVO)
6. In allen Gewerbegebieten GE1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO)

Besondere Gestaltung:
1. In allen Kerner- und Gewerbegebieten (MK und GE) sind in einem 3m breiten Streifen parallel zu den Verkehrsflächen Garagen und Stellplätze unzulässig.
(§12 Abs. 6 BauNVO)

Dächer:
6. In allen Kerngebieten (MK) und in allen Gewerbegebieten GE1 sind für Dachflächen folgende Anforderungen einzuhalten:

a) Die Neigung von Dachflächen darf 15 Grad nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen aus Glas.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauBNO)

b) Die Oberflächen von Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht als Glasflächen, als Dachterrassen oder als Stellplätze errichtet werden. Die Dachbegrünungen sind als Extensivbegrünungen aus gegrunten Grünen- und Kräuterzusätzungen sowie aus Sträuchern, Sprossen oder Flachdachpflanzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB, §8 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauBNO)

Gründrohnung:
1. Die oberirdischen Einstellplätze sind, abgesehen von Rück- und Neukanaufnahmen sowie zwischenbenen baulichen Anlagen, zu 60 Prozent mit Gehölzen standortgerechter Arten zu begrünen. Die dergrünen Flächen ist als zusammenhängende Grün- und Kräuterflächen anzulegen, deren Sukzession durch jährliche Mahd gehindert wird.
Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 15 BauBNO)
10. Die Privaten Grünflächen (Parkanlage) sind, abgesehen von Rück- und Fußwegen sowie der Gesamtfläche untergeordneten Aufenthaltsflächen, als unversiegelte Vegetationsflächen oder optional als Wasserfläche anzulegen. Aufenthaltsflächen werden nur an den Flächen für den extensiven Aufenthalt vorbehalten. Der Parkanlage denende baulichte 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 BauBB)
11. Bei der Errichtung von oberirdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen sind für jeweils 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauBB)
12. Die oberirdischen Straßenraum sind pro 10 laufende Meter Grünstreifen je ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauBB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B., von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Gr Gehrecht
Fr Fahrrecht
Lr Leitungsrecht
Umgrenzung neu
Parallele neu
Gerade neu
rechter Winkel neu

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §1 und 21 BauNVO

Überbaubare Fläche
MK Kerngebiete (MK)
GE Gewerbegebiet (GE)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse
V als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen
LH Lichte Höhe, ab der eine Bebauung zulässig ist
Durchfahrt/Durchgang
OK max. Höhe über NN (Normal Null) für die Oberkante der Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 und 23 BauNVO
Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Fläche für die Wasserwirtschaft

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B., von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Gr Gehrecht
Fr Fahrrecht
Lr Leitungsrecht

Lärmpegelbereiche
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereich I
Lärmpegelbereich II
Lärmpegelbereich IV
Lärmpegelbereich V

Stadt Essen.