

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 455

- Auf der Hütung -

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 362 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

- A Lage des Plangebietes**
- B Änderungsanlass**
- C Änderungsverfahren**
- D Planungskonzept**
- E Flächennutzungsplan**
- F Umweltverträglichkeit**
Natur und Landschaft
- G Kosten**

A Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 7, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Straße „Auf der Hütung“; nordwestliche und -östliche Grenze des Flurstückes Nr. 662; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 662, 649, 648, 647, 646, 645, 644; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 644, 660, 659, 658, 657, 656, 655 und 654.

B Änderungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 362 - Auf der Hütung - vom 02.11.1998 wurde das Ziel verfolgt, die geplante Bebauung möglichst verträglich in die vorhandenen Strukturen einzufügen. Für die nötigen Ausgleichsmaßnahmen konnte zum damaligen Zeitpunkt keine Ersatzfläche gefunden werden, so dass ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachflächenbegrünung vorgesehen war.

Bei der Umsetzung der Planung zeigte sich jedoch, dass die Grundstücke aufgrund der vorgeschriebenen Dachflächenbegrünung nicht vermarktbar sind.

Da inzwischen eine für Ausgleichsmaßnahmen geeignete Fläche im Bereich Forststraße / Waldhuckstraße (Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 21, Flurstück Nr. 154) gefunden wurde, soll auf die Dachbegrünung verzichtet und statt dessen der entsprechende Kompensationsbedarf auf dieser Fläche nachgewiesen werden.

Aus vorgenannten Gründen ist der Bebauungsplan Nr. 362 entsprechend zu ändern.

C Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 362 in einem Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Bei einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB findet die Beteiligung der Bürger im Sinne von § 3 (1) BauGB („Bürgerversammlung“) keine Anwendung.

Der Änderungsplan wird aber gemäß § 13 (2) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

D Planungskonzept

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 362 - Auf der Hütung - bleiben in den Grundzügen bestehen.

Bezüglich der Gestaltung der Dachflächen wird aus den unter Punkt B genannten Gründen nunmehr textlich festgesetzt, dass bei einer Doppelhausbebauung die jeweiligen Dachflächenhälften gleichartig zu gestalten sind.

Die neuen Festsetzungen ermöglichen dennoch, bei Interesse die Dächer zu begrünen.

Um aber eine überdimensionierte bauliche Entwicklung zu verhindern, werden außerdem maximale Trauf- und Firsthöhen von 3,80 m bzw. 9,50 m festgesetzt und die Wohneinheiten pro Einzelhaus auf höchstens zwei bzw. eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass sich die zukünftige Bebauung maßstäblich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

E Flächennutzungsplan

Der Änderungsentwurf (Bebauungsplan Nr. 455 - Auf der Hütung -) entspricht den Darstellungen der rechtskräftigen 129. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf der Hütung - vom 02.11.1998.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

F Umweltverträglichkeit

Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 455 ist gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 362 keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden.

Zusätzliche Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB bzw. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht notwendig.

G Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 362 keine zusätzlichen Kosten.

Oberhausen, 27.10.2000



Bereichsleiter
- Stadtplanung -



Beigeordneter



Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998, I, S. 137) in der Zeit vom 12.01.2001 bis 12.02.2001 einschließlich öffentlich ausgelegt.



Oberhausen, 13.02.2001

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

Bereichsleiter

- Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 455 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998, I, S. 137) beige-fügte Begründung in der Fassung vom 27.10.2000 ist vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Oberhausen, 20. 4. 01

Der Oberbürgermeister



Drescher