

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 434

- Neukölner Straße 97 -

Inhalt

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplan
4. Bestand
5. Bürgerbeteiligung
6. Bisheriger Verfahrensablauf

B Verkehr

1. Erschließung
2. Ruhender Verkehr

C Planungskonzept

1. Planungsgrundsätze
2. Reines Wohngebiet

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
 - 1.2 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen
2. Altlasten
3. Wasserhaushalt
4. Belange des Immissionsschutzes
 - 4.1 Lärmbelästigung
 - 4.2 Luftbelastung

E Kennzeichnung

F Entwässerung

G Ordnung des Grund und Bodens

H Kosten

I Anlage

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 11, und erfaßt das Flurstück Nr. 286 (Neukölner Straße 97).

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Stadt Oberhausen hat das GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH beauftragt, eine Wohnungsmarktanalyse zu erstellen. Im Rahmen der Untersuchung liegt eine Prognose mit einer Zeitreihe bis zum Jahr 2004 vor. In der Bilanz zeigt sich, dass das Wohnungsdefizit in Zukunft weiter zunehmen wird.

Dementsprechend ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum weiterer wesentlicher Schwerpunkt der Stadtentwicklungsplanung.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Oberhausen enthält im Planbereich die Darstellung

- Wohnbaufläche.

4. Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Straßenbereich ein baufälliges Haus. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist ein brachgefallener Hausgarten mit Baumbestand aus dem 2 Stieleichen, die seit dem 09.06.1999 in einer rechtskräftigen Ordnungsbehördlichen Verordnung als Naturdenkmale ausgewiesen sind, hervorzuheben sind.

5. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 434 - Neukölner Straße 97 - in der Zeit vom 07.05.1999 bis 21.05.1999 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung). Der Rat der Stadt hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 23.03.1999 festgelegt.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat am 23.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 434 beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.04.1999.

Die Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.05.1999 bis 21.05.1999 einschließlich statt (siehe Punkt A.5).

Gemäß § 4 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.05.1999 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.

B Verkehr

1. Erschließung

Das Flurstück Nr. 286 (Neukölner Straße 97) in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 11, wird von der Neukölner Straße aus erschlossen.

2. Ruhender Verkehr

Für die Reiheneckhäuser sind jeweils Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Baufläche zulässig, für das Reihemittelhaus ist ein Carport mit Stellplatz auf der zugehörigen Grundstücksfläche eingeplant.

C Bebauungsplankonzept

1. Planungsgrundsätze

Im Zuge des Verfahrens zum Erlaß einer Naturdenkmalverordnung für den besiedelten Bereich der Stadt Oberhausen sind vom Verein für Verkehr und Heimatkunde Oberhausen-Schmachtendorf sowie per Unterschriftenlisten von 46 Anwohnern/-innen zwei etwa 180 bis 200 Jahre alte Eichen insbesondere wegen der zusätzlich erläuterten kulturhistorischen Bedeutung für naturdenkmalwürdig befunden worden.

Aufgrund dieser Vorschläge werden die beiden Eichen in der rechtskräftigen Ordnungsbehördlichen Verordnung vom 09.06.1999 als Naturdenkmal ausgewiesen.

Diese beiden Eichen stehen auf dem der Neukölner Straße zugewandten Teil des Grundstückes Neukölner Straße 97.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine sinnvolle städtebauliche Regelung erreicht werden, die sowohl den Interessen des Naturschutzes am Erhalt der beiden Eichen als auch den Interessen des Grundstückseigentümers an einer möglichst geringen Beeinträchtigung in der Grundstücksausnutzung durch die Bäume Rechnung trägt.

2. Reines Wohngebiet (WR)

Die geplante zweigeschossige Reihenhausbauung mit 3 Wohneinheiten fügt sich nach Art und Maß der Bebauung gut in die Umgebungsbebauung ein.

Die Wohnbaufläche wird als reines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit Satteldach festgesetzt (WR-Ilo).

Dabei sollte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 eingehalten werden.

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Flurstück Nr. 286 in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 11. Auf diesem Grundstück befindet sich im Straßenbereich ein baufälliges Haus. Der rückwärtige Flurstücksbereich ist ein brachgefallener Hausgarten mit Baumbestand. Prägend und wertbestimmend sind zwei Stieleichen, die in 2 m bzw. 12 m Grundstückstiefe stehen.

Diese besonderen Einzelschöpfungen der Natur mit einem Stammumfang (in 1 m Höhe gemessen) von 2,7 m und 3,0 m sind durch eine seit dem 09.06.1999 rechtskräftige Ordnungsbehördliche Verordnung als Naturdenkmale ausgewiesen worden und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die geplante Bebauung wird eine „Gartenbrache“ in Anspruch genommen und anteilig überbaut und somit versiegelt. Der damit einhergehende Freiflächenverlust bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft und müßte entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 8 a BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB ausgeglichen werden. Durch den Abriss des baufälligen Hauses und zusätzlicher Entsiegelung im Bereich der beiden Naturdenkmale wird dieser Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen entgegen, die durch Festsetzungen geregelt werden:

- Erhalt der zwei Eichen
- Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur grüngestalterischen Einbindung in die Nachbarbebauung sind die Flachdächer von Garagen dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu begrünen.
- Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hauseingänge, Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Rasenpflastersteinen oder Rasengittersteinen auszugestalten. Von den Freiflächen sind mindestens 70 % der Bodenoberfläche von Bodenbelägen und sonstigen Einbauten freizuhalten. Dies gilt insbesondere im Traufbereich der beiden Naturdenkmale.

Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sind folgende Maßnahmen zu regeln:

1. Die Wurzelbäume der als Naturdenkmale ausgewiesenen Stieleichen (Radius 7 m vom Stamm) sind während der Bauphase durch einen Zaun abzugrenzen.
2. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme sind die beiden Naturdenkmale mit einem Schutzkranz nach DIN 18920 zu versehen.
3. Der Abriss des vorhandenen Altgebäudes auf dem Grundstück ist ausschließlich von nordöstlicher Seite her vorsichtig und schonend vorzunehmen, eine Wurzelschädigung der beiden Bäume ist zu vermeiden.

4. Die vorhandenen Betonteile im Traufbereich der Bäume sind so schonend zu entfernen (entsiegeln), daß eine Wurzelschädigung vermieden wird.
5. Die Baumaschinenzufahrt ist während der Bautätigkeit so zu wählen, daß die Naturdenkmale nicht beeinträchtigt werden (Mindestabstand 5 m vom Stamm).
6. Der Rand der Baugrube darf einen Abstand von 5 m, ab der Mitte des Stammes gemessen, nicht unterschreiten.
7. Die Ausschachtung im Wurzelbereich darf am Baugrubenrand nur von der Hand vorgenommen werden. Größere Wurzeln dürfen nur glatte Schnittstellen aufweisen, die Wundflächen müssen mit einem dauerelastischen Wundverschlussmittel versiegelt werden. Das Austrocknen und Absterben der abgeschnittenen Wurzeln ist durch zügiges Arbeiten zu minimieren. Die gesamten baumchirurgischen Arbeiten müssen von Fachkräften durchgeführt werden.

Zugleich sind durch eine Baulasteintragung folgende Auflagen dauerhaft zu sichern:

1. Vermeidung einer Verdichtung des Bodens im Wurzelbereich durch
 - Befahren mit Fahrzeugen und Maschinen
 - Einsatz von Verdichtungsgeräten
 - Aufstellen von Maschinen
 - ständiges Betreten
 - Aufstellung und Lagerung von Baumaterialien
 - Bodenversiegelung
2. Jeglicher Bodenabtrag im Traufbereich der Naturdenkmale ist nicht erlaubt, denn die oberste Humusschicht dient der Ernährung der Bäume.

Der städtebauliche Vertrag und die Baulasteintragung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

1.2 Sonstige landschaftpflegerische Maßnahmen

Zur Neupflanzung im Gartenbereich sind Gehölze aus der Artenliste zu wählen, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

2. Altlasten

Im Bebauungsplanbereich wurden keine Altlastenverdachtsflächen festgestellt.

3. Wasserhaushalt

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers besteht gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) keine Verpflichtung, da das betreffende Grundstück bereits bebaut und an die Kanalisation angeschlossen ist.

4. Belange des Immissionsschutzes

4.1 Lärmbelästigung

Zur angemessenen Berücksichtigung des Lärmschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung stellt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ein geeignetes Instrument dar. Nach Möglichkeit sind die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientierungswerte einzuhalten, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 betragen für den Bebauungsplan, der ein reines Wohngebiet festsetzt: 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Aufgrund der Kfz-Belastungen der Neukölner Straße, wurde durch die Stadt Oberhausen eine Lärmberechnung durchgeführt.

Folgende Werte wurden ermittelt:	EG:	58,0 dB(A) tags
		49,3 dB(A) nachts
	OG:	59,3 dB(A) tags
		50,6 dB(A) nachts

Die ermittelten Werte liegen somit deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Zur Erhaltung der Orientierungswerte sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern an den Gebäuden im Bebauungsplan erforderlich. Aufgrund der ermittelten Werte sind Schallschutzfenster der Klasse II einzubauen. Da die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung eingebauten Fenster mit Isolierverglasung und umlaufender Dichtung die Anforderungen an diese Schallschutzklasse der Fenster erfüllen, kann auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

Schallschutzfenster sind jedoch nur dann wirksam, wenn sie geschlossen sind. Eine ausreichende Lüftung läßt sich tagsüber durch Stoßlüftung erreichen. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer ist dies aus naheliegenden Gründen nachts jedoch nicht zumutbar; hier sollte zum Luftaustausch eine fensterunabhängige Dauerlüftung vorgesehen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Luftbelastung

Alle Meßergebnisse der Landesanstalt für Immissionsschutz aus dem Jahre 1992 liegen deutlich unterhalb nach TA-Luft und bewegen sich unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte.

Die Werte der dreijährigen Meßperiode lassen für alle beschriebenen Stoffkomponenten eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

E Kennzeichnung

Das Plangebiet gehört zu den Bereichen unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Bei Baumaßnahmen sind unter Umständen besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

F Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet Walsumermark / Schmachtfendorf. Über das Pumpwerk Oberhausen-Waldteichgraben (Emscher-genossenschaft) sowie Druckrohrleitungen werden die Abwasser der Emscher und weiter der Flußkläranlage Emschermündung zugeführt, wo sie mechanisch und biologisch gereinigt werden.

Das Einzugsgebiet entwässert im Mischsystem. Das Bebauungsplangebiet wird über den vorhandenen städtischen Kanal in der Neukölner Straße entwässerungstechnisch erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet ist nicht erstmals bebaut und damit von den Bestimmungen des § 51 a LWG nicht betroffen.

G Ordnung des Grund und Bodens

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind im Planbereich Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne der §§ 45 BauGB nicht erforderlich.

H Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

I Anlage

Als Anlage ist eine Artenliste zur Auswahl standortgerechter Pflanzen beigefügt.

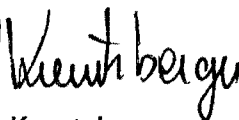
Oberhausen, 30.07.1999



Terhart

Bereichsleiter Stadtplanung





Krautzberger

Beigeordnete

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141;1998, I, S. 137), in der Zeit vom 11.10.1999 bis 11.11.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 12.11.1999

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read "T. Hart", is written over the printed name.

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 434 - Neukölner Straße 97 - vom 12.02.2000

Bezüglich der im Kapitel D - Umweltverträglichkeit - unter Punkt 1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (S. 6 - 8) erwähnten Baulasteintragung zur Sicherung der Naturdenkmale auf dem Grundstück Neukölner Str. 97 entfällt, da durch Baulasten nur öffentlich-rechtliche Verpflichtungen für Grundstücke begründet werden können, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Hieraus folgt, dass Verpflichtungen, die sich bereits aus naturschutzrechtlichen Vorschriften ergeben, nicht baulastfähig sind.

Dadurch, dass die beiden Stieleichen gemäß Bundesnaturschutzgesetz als Naturdenkmale festgesetzt worden sind, sind diese beiden Stieleichen ausreichend geschützt, so dass das Kapitel D 1.1 - Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen nun wie folgt lautet:

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen entgegen, die durch Festsetzungen geregelt werden:

- Erhalt der zwei Eichen
- Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur grüngestalterischen Einbindung in die Nachbarbebauung sind die Flachdächer von Garagen dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu begrünen.
- Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hauseingänge, Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Rasenpflastersteinen oder Rasengittersteinen auszugestalten. Von den Freiflächen sind mindestens 70 % der Bodenoberfläche von Bodenbelägen und sonstigen Einbauten freizuhalten. Dies gilt insbesondere im Traufbereich der beiden Naturdenkmale.

Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sind folgende Maßnahmen zu regeln:

1. Die Wurzelbäume der als Naturdenkmale ausgewiesenen Stieleichen (Radius 7 m vom Stamm) sind während der Bauphase durch einen Zaun abzugrenzen.
2. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme sind die beiden Naturdenkmale mit einem Schutzkranz nach DIN 18920 zu versehen.
3. Der Abriss des vorhandenen Altgebäudes auf dem Grundstück ist ausschließlich von nordöstlicher Seite her vorsichtig und schonend vorzunehmen, eine Wurzelschädigung der beiden Bäume ist zu vermeiden.
4. Die vorhandenen Betonteile im Traufbereich der Bäume sind so schonend zu entfernen (entsiegeln), daß eine Wurzelschädigung vermieden wird.
5. Die Baumaschinenzufahrt ist während der Bautätigkeit so zu wählen, daß die Naturdenkmale nicht beeinträchtigt werden (Mindestabstand 5 m vom Stamm).
6. Der Rand der Baugrube darf einen Abstand von 5 m, ab der Mitte des Stammes gemessen, nicht unterschreiten.
7. Die Ausschachtung im Wurzelbereich darf am Baugrubenrand nur von der Hand vorgenommen werden. Größere Wurzeln dürfen nur glatte Schnittstellen aufweisen, die Wundflächen müssen mit einem dauerelastischen Wundverschlussmittel versiegelt werden. Das Austrocknen und Absterben der abgeschnittenen Wurzeln ist durch zügiges Arbeiten zu minimieren. Die gesamten baumchirurgischen Arbeiten müssen von Fachkräften durchgeführt werden.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Diese dem Bebauungsplan Nr. 434 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung vom 12.01.2000 ist vom Rat der Stadt am 28.02.2000 beschlossen worden.

Oberhausen, 14.03.2000

Der Oberbürgermeister

X 
Drescher

**Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 434
- Neukölnerstraße 97 -**

Artenlisten zur Auswahl standortgerechter Pflanzen

Freiwachsende Hecken

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus carhartica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

(Qualität: 100 - 150 cm Höhe 2 x verpflanzt, ohne Ballen)

Geschnittene Hecken

- Hairbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Fassadenbegrünung:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Dachbegrünung:

- handelsübliche Begrünungsarten