

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 484

- Reinekering / Wolfstraße / Hiesfelder Straße -

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
gemäß § 13 BauGB)

1. AUSFERTIGUNG

Gemarkung Sterkrade

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1 Allgemeines..... | 3 |
| 1.1 Lage des Plangebiets..... | 3 |
| 1.2 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans..... | 3 |
| 1.4 Anlass der Planänderung und Planungsziele | 4 |
| 1.5 Bestand..... | 5 |
| 1.6 Bürgerbeteiligung..... | 6 |
| 1.7 Bisheriger Verfahrensstand..... | 6 |
| 2 Bebauungsplankonzept..... | 6 |
| 2.1 Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise..... | 6 |
| 2.3 Höhe baulicher Anlagen..... | 8 |
| 2.4 Nebenanlagen..... | 8 |
| 2.5 Stellplätze und Garagen..... | 9 |
| 2.6 Straßenverkehrsflächen..... | 9 |
| 2.7 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW..... | 9 |
| 2.8 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB..... | 12 |
| 2.9 Hinweis..... | 12 |
| 3 Umweltbericht..... | 12 |
| 4 Ordnung des Grund und Bodens..... | 13 |
| 5 Kosten..... | 13 |

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 484 - Reinekering / Wolfstraße / Hiesfelder Straße - befindet sich im Bereich des seit dem 20. Februar 1964 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 - Bereich Hiesfelder Straße, Wolf-, Jäger-, Laubstraße und Sterkrader Wald -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3, und wird wie folgt umgrenzt: Nordöstliche Seite der Hiesfelder Straße, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 185, 387, 388, 517, 390 und 394, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 394 und 393, südwestliche Seite des Reinekeringes, nordöstliche und südöstliche Grenzen des Flurstücks Nr. 381, nordöstliche Grenzen des Flurstücks Nr. 663 (Kirche), nordwestliche Seite der Wolfstraße.

Die südliche, westliche und nördliche Grenze des Änderungsbereichs wird durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 gebildet. Östlich an das Plangebiet schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 sowie die Straße Reinekering in Verbindung mit einem Fußweg an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

1.2 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Oberhausen stellt das Plangebiet, mit Ausnahme des als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Grundstücks im Osten des Geltungsbereichs, als Wohnbaufläche dar. An das Plangebiet angrenzend ist innerhalb der als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellten Wolfstraße ein Hauptabwassersammler dargestellt.

1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 484 befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 20. Februar 1964 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37, der für die in diesem Bereich gelegene Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) die Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, festsetzt. Die übrigen Baugebiete sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet, das sich zwischen der Wolfstraße und dem Reinekering erstreckt, sowie in dem im Westen dieses Änderungsbereichs an der Hiesfelder Straße gelegenen Gebiet ist als GRZ 0,4 und als GFZ 0,7 zulässig, wobei die Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse auf zwei festgesetzt ist. Für das allgemeine Wohngebiet, das an die Kreuzung Hiesfelder Straße / Wolfstraße anschließt, ist, bei einer GRZ von maximal 0,3 und einer GFZ von höchstens 0,9, die Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebiets auf den privaten Grundstücksflächen Flächen für Garagen festgesetzt.

1.4 Anlass der Planänderung und Planungsziele

Im Rahmen der Überprüfung von insgesamt 65 Bebauungsplänen der Stadt Oberhausen¹ ist als Ergebnis festgestellt worden, dass eine Ergänzung der planerischen Festsetzungen innerhalb dieses Bereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 erforderlich ist, um so den diesem Plan zu Grunde liegenden planerischen Zielvorstellungen der Stadt Oberhausen gerecht zu werden.

Die Notwendigkeit dieser Planänderung liegt insbesondere darin begründet, dass durch Änderungen der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) eine höhere bauliche Ausnutzung, besonders in den Dach- bzw. Staffelgeschossen der Gebäude ermöglicht worden ist. Somit können durch Neu- oder Umbaumaßnahmen Baukörper entstehen, die trotz Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen das bauliche Erscheinungsbild mit seiner Maßstäblichkeit der Bebauung unterbrechen. Beispielsweise ist durch die Realisierung hoher Sockel mit Schaffung von Souterrainwohnungen und der Ausnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken über mehreren Ebenen ein Gebäude möglich, das bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zwar ein zweigeschossiges Gebäude darstellt, in seiner Erscheinung aber wie ein viergeschossiges Gebäude auf den Betrachter wirkt. Damit würde die vorhandene zweigeschossige Bebauung deutlich in der Höhenentwicklung überschritten. Eine solche Entwicklung wird von der Stadt Oberhausen nicht gewünscht. Gerade die innerhalb des Plangebiets vorhandenen unbebauten Flächen können, da planungsrechtlich die Möglichkeit der Bebauung dieser Grundstücke gegeben ist, unter Umständen zu einer unmaßstäblichen Bebauung führen. Es besteht demzufolge planerischer Handlungsbedarf, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans insgesamt nicht hinreichend geeignet sind, solchen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Durch die Ergänzung der planerischen Festsetzungen soll, vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung der Baukörper und deren Wahrnehmung, sichergestellt werden, dass im Plangebiet zukünftig ausschließlich städtebaulich erwünschte Entwicklungen stattfinden, die der bestehenden und von der Stadt Oberhausen mit den ursprünglichen Festsetzungen verfolgten städtebaulichen Struktur entsprechen. Hierdurch kann der Entstehung von unerwünschten Veränderungen der das Gebiet prägenden städtebaulichen Situation vorgebeugt werden. Dieses dient auch dem Schutz und der Wahrung der Interessen der Be- und Anwohner des Plangebiets.

Entsprechend den oben dargelegten Ausführungen sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen an die örtlichen bzw. städtebaulichen Gegebenheiten und die ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen bezüglich der städtebaulichen Gestaltung angeglichen werden, indem weitergehende, differenziertere Festsetzungen getroffen werden. Hierbei handelt es sich um folgende zusätzliche Festsetzungen, die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen:

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe
- Einschränkung der Zulässigkeit von Abgrabungen

¹ vgl. bms Stadtplanung, Bebauungspläne auf dem Prüfstand – Analyse von 65 Bebauungsplänen im Auftrag der Stadt Oberhausen. Bochum, August 2002.

- Ausschluss von Garagen in Kellergeschossen
- Bestimmung der zulässigen Dachform
- Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten, Dachgauben und Dach-einschnitten

Zusätzlich ist eine über die rechtskräftigen Festsetzungen hinausgehende Steuerung der weiteren, das städtebauliche Erscheinungsbild und die maßstäbliche Bebauungsstruktur prägenden Faktoren sinnvoll. Hierzu werden die rechtskräftigen Festsetzungen um folgende zusätzliche Bestimmungen ergänzt:

- Regelungen hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen durch Wintergärten
- Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung des homogenen Erscheinungsbilds zusammenhängender Baukörper
- Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Darüber hinaus ist eine Anpassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 an die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet erforderlich. Dies betrifft die

- Rücknahme der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Hiesfelder Straße und der Wolfstraße,
- Anpassung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandenen Gebäudestrukturen,
- Verringerung der Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse in Teilen des Plangebiets.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Aus diesem Grund wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1.5 Bestand

Im Plangebiet befinden sich zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, die überwiegend keine bzw. sehr kleine Dachaufbauten in Form von Flachdachgauben aufweisen. Der Großteil der Gebäude hat Satteldächer, entlang der Hiesfelder Straße und der Wolfstraße sind auch Gebäude mit einer anderen Dachform vorzufinden. Die Gemeinbedarfsfläche ist im hinteren Grundstücksbereich mit einem eingeschossigen Gebäude mit Tonnendach bebaut. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind weitgehend realisiert. Der städtebauliche Charakter des Gebiets wird wesentlich durch die zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern geprägt.

Das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung wird durch die Hiesfelder Straße, die Wolfstraße sowie den Reinekering erschlossen.

Die Umgebung des Plangebiets ist, genauso wie das Plangebiet selber, durch Wohnnutzung geprägt.

1.6 Bürgerbeteiligung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 - Bereich Hiesfelder Straße, Wolf-, Jäger-, Laubstraße und Sterkrader Wald - um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll die öffentliche Auslegung der Planung im Technischen Rathaus Sterkrade erfolgen. Innerhalb dieser Zeit besteht Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen und sich zur vorgestellten Planung zu äußern.

1.7 Bisheriger Verfahrensstand

Der Rat der Stadt hat am 06.10.2003 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 03.11.2003.

2 Bebauungsplankonzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude) wird beibehalten. Die übrigen Flächen des Plangebiets werden, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, aufgeteilt in WA1 und WA2. Somit wird der bereits vorhandenen Gebietscharakteristik Rechnung getragen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch zukünftig durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Für alle Baugebiete wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Bestimmungen des für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für die Grundstücke nördlich und westlich des Reinekerings auf die Bestimmung einer GRZ und GFZ verzichtet und statt dessen die überbaubare Grundstücksfläche vollständig durch Baulinien umfasst. Auf die auch künftige Festsetzung von Baulinien soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans verzichtet werden, wodurch unter anderem die Bestimmung der maximal zulässigen GRZ und GFZ erforderlich wird. Hierbei erfolgt eine Orientierung an der südlich des Reinekerings vorzufindenden Bebauungsstruktur.

Für das am Kreuzungsbereich von Hiesfelder Straße und Wolfstraße gelegene WA-Gebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 37 ein Maß der baulichen Nutzung mit zwingend drei zu errichtenden Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 fest. Für dieses Baugebiet ist auf Grund der in der Örtlichkeit vorzufindenden Struktur eine Reduzierung der Anzahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse vorgesehen. Somit sind für diesen Bereich, entgegen den ursprünglichen Festsetzungen von drei zwingend zu errichtenden Vollgeschossen, nun zwingend zwei Vollgeschosse bei einer maximalen GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen zum einen denen der Umgebung und zum anderen der derzeit in diesem Bereich vorzufindenden Bebauung, so dass hierdurch der gegenwärtige städtebauliche Charakter des Gebiets gewahrt bleibt.

In Verbindung mit der Rücknahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen der Hiesfelder Straße und Wolfstraße (siehe hierzu auch Kapitel 2.6) werden die überbaubaren Grundstücksflächen dem bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 37 sowie heute weiterhin vorzufindenden Gebäudebestand angepasst. Diese Wohngebäude wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan auf Grundlage vorgesehener Ausbaumaßnahmen durch die Verkehrsflächen überplant und lagen somit größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenfalls ist vorgesehen, die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich südlich des Reinekerings den zwischenzeitlich errichteten Baukörpern anzupassen.

Demzufolge wird im gesamten Plangebiet die Baufenstertiefe weiterhin einheitlich auf 9,5 m bestimmt. Bis auf die Baufelder entlang der Hiesfelder Straße und der Wolfstraße werden die bislang festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, wodurch den Bauherren in dem ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Bereich des Reinekerings Spielraum zur Verwirklichung ihrer Wohnwünsche eingeräumt werden kann. Um der vorhandenen städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich von Hiesfelder Straße und Wolfstraße Rechnung zu tragen, werden die zur Straße orientierten und seitlichen Baufeldergrenzen, wie dies auch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurde, durch Baulinien bestimmt, die sich am bestehenden Gebäudebestand orientieren. Somit ist sichergestellt, dass der Straßenraum weiterhin durch eine Baukörperreihe eingefasst ist.

Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die dem Bebauungsplan Nr. 37 zu Grunde liegende Zielsetzung bzw. Konzeption im Rahmen der geänderten Festsetzungen weiterhin verfolgt wird.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die Festsetzung einer offenen Bauweise für das Baugebiet WA1 aufgenommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde, außer der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Bauweise nicht näher bestimmt. Vor dem Hintergrund ist die Errichtung einer geschlossenen Bebauung mit parallel zur Hiesfelder Straße bzw. zur Wolfstraße verlaufenden durchgehenden Baukörperzeilen möglich. Eine solche Entwicklung entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt Oberhausen, zumal eine derartige Bebauung nicht mit der vorhandenen, insbesondere südlich der Wolfstraße und westlich der Hiesfelder Straße anschließenden Umgebungsstruktur korrespondiert. Auf die bisherige Bebauungsstruktur innerhalb des Baugebiets hat diese Festsetzung keine Auswirkungen.

Die Baufenster innerhalb des gesamten Plangebiets weisen Tiefen von 9,5 m auf. Um den Bauherren angesichts der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen geringen Baufenstertiefen ausreichend Spielraum zur Realisierung moderner Wohngrundrisse zu gewähren, wird durch Text festgesetzt, dass die Überschreitung der rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Baugrenzen um maximal 3,0 m auf einer Länge von höchstens 5,0 m ausnahmsweise zulässig ist, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und wenn es sich um Bauteile handelt, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Wintergärten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Hierdurch wird der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung, insbesondere im Hinblick auf die Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung und somit des Erscheinungsbilds des Gebiets entsprochen.

Den Höhenfestsetzungen liegt ein aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem vorhandenen Gebäudebestand ableitbarer Baukörper zu Grunde, der die bisherigen Festsetzungen zur Geschossigkeit und der jeweiligen Baufenstertiefe berücksichtigt. In Verbindung mit einer aus der Umgebungsstruktur abgeleiteten durchschnittlichen Dachneigung und einer ausreichenden lichten Geschoss- bzw. Raumhöhe wurde die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die zu Grunde gelegten Geschoss- bzw. Raumhöhen gehen über die in der Landesbauordnung geforderten Mindestmaße hinaus, um dem jeweiligen Bauherren ausreichend Spielraum zur Errichtung individueller und moderner Gebäudetypen zu gewährleisten. Durch diese so abgeleiteten Höhenfestsetzungen soll eine maßstäbliche, das heißt an die Umgebungsstruktur angepasste Bebauung sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan wird durch Eintragung in die Plankarte die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe von 6,4 m zulässig. Die maximale Firsthöhe ist in den WA-Gebieten auf 11,2 m und für die Fläche für den Gemeinbedarf auf 12,4 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die jeweils angrenzende Verkehrsfläche.

2.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird für alle Baugebiete durch Text festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Baugrundstück Nebenanlagen zulässig sind, sofern diese in der Summe aller Nebenanlagen eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten. Die Höhe von Nebenanlagen ist auf maximal 3,0 m begrenzt, wobei als Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage heranzuziehen ist. Darüber hinaus sind im Bereich der Vorgärten Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinschließungsseite und straßenseitiger Gebäudeflucht.

Durch die Festsetzung bezüglich der Nebenanlagen im Vorgartenbereich wird sichergestellt, dass die in der Örtlichkeit vorzufindende Struktur mit den überwiegend gärtne-

risch gestalteten Vorgärten weiterhin gesichert wird. Darüber hinaus trägt die Bestimmung eines Maximalwerts hinsichtlich der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen dazu bei, dass die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch ein Übermaß an Nebenanlagen überformt werden. In diesem Zusammenhang steht auch die Begrenzung der Höhenentwicklung von Nebenanlagen.

2.5 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung des sich aus der Örtlichkeit ableitbaren städtebaulichen Charakters des Baugebiets ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen die Errichtung von Garagen in Kellergeschossen der Gebäude für unzulässig erklärt worden.

Das gilt auch für die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen in den Vorgartenbereichen der Gebäude. Von dieser Festsetzung sind jedoch die innerhalb der Vorgartenfläche liegenden und für die Unterbringung von Garagen festgesetzten Flächen ausgenommen, die unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 37 übernommen wurden. Als Vorgarten gilt in diesem Zusammenhang die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinschließungsseite und straßen-seitiger Gebäudeflucht. In Verbindung hiermit steht auch die Festsetzung, dass die überdachten Stellplätze und Garagen um mindestens 5,0 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen sind. Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zum Straßenraum orientierten privaten Grundstücksflächen nicht für Zwecke zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs überformt werden, sondern der Straßenraum weiterhin durch die individuell gestalteten Vorgartenflächen begrenzt wird. Dieses korrespondiert mit den Zielen, die ebenso aus dem Bebauungsplan Nr. 37 hervorgehen, da dieser im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche Flächen festgesetzt hat, die vorgartenmäßig zu gestalten sind.

2.6 Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der Hiesfelder Straße sowie der Wolfstraße hat sich die dem Bebauungsplan Nr. 37 zu Grunde liegende Verkehrsplanung inzwischen verändert. Der Bau einer breiten Straßentrasse, deren Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan Nr. 37 durch bzw. entlang des damaligen und heute weiterhin in der Örtlichkeit gegebenen Gebäudebestands verläuft, ist nicht mehr vorgesehen. Demzufolge wird auf die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in der ursprünglichen Form in diesem Bereich verzichtet und die Verkehrsfläche dem heutigen Ausbauzustand angepasst. Die Rücknahme dieser Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan vollzieht damit die Planungsvorgaben aus anderen Entwicklungsplanungen nach.

2.7 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das äußere Erscheinungsbild der Siedlung einheitlich zu bestimmen, ohne individuelle Gestaltungsspielräume stark einzuschränken:

- Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung in Form von Dachform sowie Dachaufbauten, -gauben und -einschnitten kann im Plangebiet ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt werden. Daneben können städtebauliche Fehlentwicklungen

gen unter anderem durch unmaßstäblichen Ausbau der Dachgeschosse vermieden werden, womit die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung sichergestellt werden kann.

- Über die Bestimmung der Dach- und Fassadengestaltung sowie der einheitlichen Höhenentwicklung von zusammenhängenden Baukörpern, wie beispielsweise Doppel- und Reihenhäusern, wird neben der Maßstäblichkeit der Bebauung die Wahrung der Homogenität zusammenhängender Gebäudekörper gesichert.
- Die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Abgrabungen trägt dazu bei, dass der städtebauliche Charakter des Gebiets nicht durch übermäßige Ausnutzung des Kellergeschosses zu Wohnzwecken entscheidend gestört wird. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass keine auf den Betrachter wirkende visuelle Überhöhung der Bebauung hervorgerufen wird.

Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte

Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte zulässig, sofern die Gesamtlänge dieser zusammen die Hälfte der Frontbreite des Gebäudes nicht überschreitet und der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten oder -gauben oder von Dachaufbauten zu Dachgauben mindestens 1,5 m beträgt. Zudem sind sie gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m sowie gegenüber des Dachfirstes und der Außenkante der giebelseitigen Wand um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Es sind nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfläche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreiten.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung der Dachbebauung durch übereinander liegende oder sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten und Dachgauben zu verhindern, sind Dachaufbauten und Dachgauben nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

Dachform

Auf Grund der Prägung der Dachlandschaft im Bereich des westlichen Abschnitts der Straße Reinekering wurde durch Eintragung in die Plankarte festgesetzt, dass im Bereich WR2 ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Untergeordnete bauliche Anlagen sind insofern von dieser Festsetzung ausgenommen, als dass die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden können, wenn diese eine Dachfläche – horizontal gemessen – von 20 m² nicht überschreiten. Dächer von Garagen sind grundsätzlich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flachdächer auszuführen.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Staffelgeschossen unzulässig. Die Grundlage für diesen Ausschluss bildet die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

Dach- und Fassadengestaltung zusammenhängender Baukörper

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Diese Festsetzung steht in direktem Kontext mit den Bestimmungen hinsichtlich der Höhenentwicklung baulicher Anlagen und dient ebenfalls dem Ziel, die Entwicklung maßstäblicher Baukörper innerhalb des Plangebiets sicherzustellen.

Sofern Gebäude zusammenhängende Baukörper bilden (beispielsweise Doppel- und Reihenhäuser), sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden. Auf die genaue Bestimmung der zulässigen Fassaden- und Dachmaterialien wird bewusst verzichtet, um so den Bauherren, auch angesichts der in der Örtlichkeit vorhandenen individuellen Fassaden- und Dachmaterialienwahl, ausreichend Gestaltungsspielräume zu gewähren.

Trauf- und Firsthöhe zusammenhängender Baukörper

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Somit wird eine einheitliche Höhenentwicklung, insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern gewährleistet, was im Einklang mit den Zielen dieser Bebauungsplanänderung steht.

Abgrabungen

Über die für das gesamte Plangebiet festgesetzte Einschränkung der Zulässigkeit von Abgrabungen soll sichergestellt werden, dass der städtebauliche Charakter des Gebiets in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum beibehalten und nicht durch eine auf die Umgebung bezogene unmaßstäbliche Bebauung entscheidend gestört wird. Im rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudebereich (Hauptgartenseite) sind Abgrabungen zulässig, sofern diese eine Breite von 40 % der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten. In den zur Straßenverkehrsfläche zugewandten und seitlichen Bereichen der Gebäude sind Abgrabungen generell unzulässig.

Vorgartenmäßige Gestaltung von Grundstücksflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte Bestimmung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die vorgartenmäßig zu gestalten sind, ist nicht in den Änderungsbebauungsplan übernommen worden. Der Entfall dieser Festsetzungen ist damit zu begründen, dass eine Bestimmung der vorgartenmäßigen Gestaltung nicht näher erfolgte und so auch zukünftig nicht näher bestimmt werden soll, um die Individualität der Bereiche im Übergang zwischen öffentlichem und privaten Raum zu bewahren. Durch entsprechende textliche Festsetzung wird jedoch auch zukünftig ausgeschlossen, dass diese Bereiche nicht für Stellplätze, Carports oder Garagen in Anspruch genommen werden (siehe Kapitel 2.5).

2.8 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

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. (Richtlinien 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)

2.9 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 484 werden nach bisherigen Kenntnissen keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

3 Umweltbericht

Umweltverträglichkeit

In dem "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001" ist geregelt worden, dass eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt werden muss, sobald der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² erreicht bzw. überschritten wird. Dieses ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Es besteht daher keine Vorprüfungspflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Eingriffsregelung

Gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind erfolgt.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt bzw. die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

4 Ordnung des Grund und Bodens

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5 Kosten

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen keine Folgekosten.

Bochum, 19. Oktober 2004

B. Matzka
BMS STADTPLANUNG
WWW.BMS-STADTPLANUNG.DE
KLEESTRASSE 144
BOCHUM
0234/9620204

SECRET
NOFORN
UNCLASSIFIED
DATE 08-13-03 BY 60322 UCBAW/STP

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 und § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224), in der Zeit vom 10.02.2005 bis 10.03.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 11.03.2005

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Hoff', is written over the seal.

Bereichsleiter -Stadtplanung-

A handwritten signature in blue ink, appearing to read '1005', is located in the bottom right corner of the page.

Fortschreibung der Begründung

Das Kapitel 2.9 Hinweis wird wie folgt ergänzt:

Da im Planbereich hoch anstehende Grund- bzw. Stauwasserhorizonte nicht auszuschließen sind, ist vor einer Bebauung im reinen Wohngebiet zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Sollten Schutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.

Das Kapitel 3 Umweltbericht ist am 24.03.2006 wie folgt überarbeitet worden:

3. Umweltverträglichkeit

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001“ ist geregelt worden, dass eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt werden muss, sobald der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 qm erreicht bzw. überschritten wird. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Es besteht daher keine Vorprüfungspflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Aus vorgenannten Gründen und weil es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 – Bereich Hieselder Straße, Wolf-, Jäger-, Laubstraße und Sterkrader Wald – um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 handelt, wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erstellt.

3.1 Fauna – Flora – Habitat (FFH) Verträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb der 300 m-Pufferzone um das FFH-Gebiet „DE-4407-301 Kirchheller Heide und Hiesfelder Wald“, daher ist die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

3.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals

bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzung durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgt.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 484 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

3.3 Immissionen

Belange des Immissionsschutzes sind nicht berührt.

3.4 Bodenschutz und Altlasten

Belange des Bodenschutzes und der Altlasten sind nicht betroffen.

3.5 Wasserrechtliche Belange

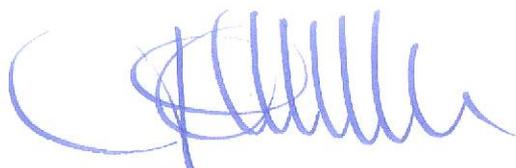
Im Planbereich ist hoch anstehendes Grund- bzw. Stauwasser nicht auszuschließen. Bei zu unterkellerten Gebäuden ist deshalb die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen „drückendes“ Wasser zu prüfen. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich, sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Der nachfolgend formulierte Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

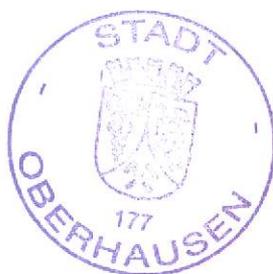
Da im Planbereich hoch anstehende Grund- bzw. Stauwasserhorizonte nicht auszuschließen sind, ist vor einer Bebauung im reinen Wohngebiet zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Sollten Schutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.

Oberhausen, 23.03.2006



Beigeordneter



Bereichsleiter –Stadtplanung–



Diese dem Bebauungsplan Nr. 484 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 23.03.2006 ist vom Rat der Stadt am 15.05.2006 beschlossen worden.

Oberhausen, 16.05.2006

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wehling', written in a cursive style.

Wehling