

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 542, 1. Änderung

- Bahnhofstraße / Steinbrinkstraße -

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 542

- Bahnhofstraße / Steinbrinkstraße -

gemäß § 13 Baugesetzbuch

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Änderungsanlass und -entwurf
3. Umweltverträglichkeit
4. Kosten

1. **Lage des Plangebietes im Stadtbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 21 und Flur 18, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze des Grundstückes Bahnhofstraße 64 und dessen Verlängerung bis zur östlichen Seite der Steinbrinkstraße, östliche Seite der Steinbrinkstraße, südliche Grenze der Flurstücke Nr. 349 und 348, Flur 21, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 348, 347, 228 und 231, Flur 21, östliche Grenze des Grundstückes Bahnhofstraße 64.

2. **Änderungsanlass und -entwurf**

Der Bebauungsplan Nr. 542 ist am 01.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Er setzt unter anderem für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von 3,0 fest. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze in einem Kerngebiet.

Da für die im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung befindlichen Grundstücke im Bestand schon eine bereits wesentlich höhere Geschossflächenzahl besteht, soll diese in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch auf 5,0 Höchstgrenze festgesetzt werden.

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können dann überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Einkaufsbereich in der Fußgängerzone von Sterkrade. Die Grundstücke sind hier wie in der vorhandenen Umgebung nahezu vollständig mit einer bis zu siebengeschossigen Bebauung bebaut. So liegt die vorhandene GFZ im Plangebiet insgesamt bei cirka 4,0 und auf einzelnen Grundstücken auch deutlich darüber.

Städtebauliches Ziel in diesem Bereich ist die Erzielung einer der Umgebung angepassten Nutzungsdichte sowie eine in sich geschlossene Ausbildung von Plätzen und Räumen. Um die bestehende Maßstäblichkeit zu wahren und zu komplettieren bedarf es einer zusammenfassenden Höhenfestsetzung vorhandener und neu zu entwickelnder Gebäude. Da die Grundstücksstruktur eher kleinteilig ist, sind bei dem beabsichtigten Nutzungs- und Gestaltungskonzept hohe Geschossflächenzahlen erforderlich.

Durch die großzügige Gestaltung und Dimensionierung der angrenzenden Fußgängerzone, durch die hohe Aufenthaltsqualität auf den benachbarten Stadtplätzen, aber auch durch die gute Erreichbarkeit der Grün- und Freiflächen des Volksparks wird die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ städtebaulich ausgeglichen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Bestandssituation handelt und die Festsetzung der GFZ in diesem Fall weder nennenswerte Veränderungen im Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke noch auf die Immissionsbelastungen mit sich bringt.

Verkehrliche Belange werden durch die Überschreitung der Höchstgrenze ebenfalls nicht berührt, da die Anbindung des Gebiets an den ÖPNV durch die Bahnhofsnähe sehr gut ist und auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist. Individuelle Lösungen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs sind im Bereich der gesamten Fußgängerzone üblich und auch für das Plangebiet im Rahmen der Gesamtstrategie möglich und erprobt.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Für den Eckbereich Bahnhofstraße / Steinbrinkstraße ist die Neubebauung in einem einheitlichen Rastermaß vorgesehen.

Mit der Festsetzung des Begrenzungsmaßes der Baulinie entlang der Steinbrinkstraße von 9,3 m wird der geplanten Bebauung Rechnung getragen.

3. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 542, 1. Änderung verursacht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 542 keine zusätzlichen Umweltbelastungen.

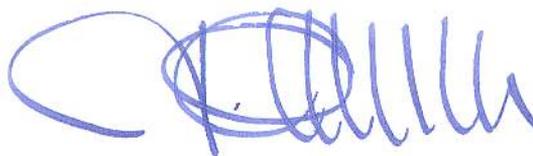
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 A und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

4. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 542 keine Kosten.

Oberhausen, 03.07.2006

In Vertretung




Beigeordneter

stellv. Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), in der Zeit vom 12.09.2006 bis 12.10.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 13.10.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Her', is written over the text 'Im Auftrage'.

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 542, 1. Änderung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), beigefügte Begründung in der Fassung vom 03.07.2006 ist vom Rat der Stadt am 13.11.2006 beschlossen worden.

Oberhausen, 14.11.2006

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, reading 'Wehling', is written over the text 'Der Oberbürgermeister'.

Wehling