

# Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 306  
(1. Änderung)  
- Weseler Straße / Försterstraße -

Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

## **1. AUSFERTIGUNG**

## Inhaltsverzeichnis

- A Lage des Plangebietes
- B Änderungsanlaß
- C Änderungsverfahren
- D Umweltverträglichkeit  
Natur und Landschaft
- E Neue Festsetzungen
- F Kosten

**A** Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Weseler Straße; westliche Seite der Forsthofstraße; nördliche Seite der Försterstraße; östliche Seite der Alsfeldstraße.

**B** Änderungsanlaß

Mit dem Bebauungsplan Nr. 306 (1. Änderung) - Weseler Straße / Försterstraße - sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 306 vom 15.07.1992 geändert werden.

Unter Punkt 1. der textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

"Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der max. Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage	35 dB (A)
in der Nacht	30 dB (A)

z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster gemäß den Schallschutzklassen der VDI-Richtlinie 2719."

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes muß die Lärmschutzmaßnahme in Bebauungsplänen konkret festgesetzt werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher eine Änderung der textlichen Festsetzung notwendig.

Eine Verkehrszählung für die das Plangebiet umgebenden Straßen ergab für die Weseler Straße die höchste Belastung. Im Bebauungsplan sind daher für eine Neubebauung entlang der Weseler Straße Fenster der Schallschutzklasse 2 festzusetzen. Hierbei handelt es sich um Fenster, die heutzutage schon aus Gründen der Energieeinsparung üblicherweise eingebaut werden. Für die übrigen Straßen ist keine besondere Festsetzung erforderlich.

Unter Punkt 2. der textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO aufgenommen:

"Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig."

Da der Bebauungsplan nicht nur eine Innenblockerschließung, sondern auch die umgebende Straßenrandbebauung regelt, findet die textliche Festsetzung auch hierauf Anwendung.

Ein Teil der Randbebauung ist überaltert und weicht nach Abriß einer Neubebauung. Aufgrund vorhandener Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Bebauung ergeben sich durch diese textliche Festsetzung teilweise erhebliche Realisierungsschwierigkeiten.

Um hier eine Vereinfachung des Planungsrechts zu erzielen, soll diese textliche Festsetzung für die Straßenrandbebauung aufgehoben werden und nur noch Geltung für die Neubaumaßnahmen der Innenblockerschließung haben.

### **C Änderungsverfahren**

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung in einem Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Bei einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB findet die Beteiligung der Bürger im Sinne von § 3 BauGB einschließlich der öffentlichen Auslegung keine Anwendung.

Mit Schreiben vom 28.10.197 wurde den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahmen gegeben.

Dabei sind zum Bebauungsplan Nr. 306 (1. Änderung) keine Anregungen vorgebracht worden.

### **D Umweltverträglichkeit**

#### **Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 306 (1. Änderung) ist gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 306 keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden.

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

### **F Neue Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen lauten nunmehr wie folgt:

1. Für Neubaumaßnahmen entlang der Weseler Straße werden Schallschutzmaßnahmen für Wohn- und Schlafräume festgesetzt. Fenster der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - vom August 1987 sind erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) mit Ausnahme der Bereiche unmittelbar an der Forsthofstraße sind Garagen und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

F

**Kosten**

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 306 keine zusätzlichen Kosten.



Oberhausen, 06. Jan. 98

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'BZ', is written over the seal.

Dezernent

Diese dem Bebauungsplan Nr. 306 (1. Änderung) beigefügte Begründung vom 06.01.1998 ist vom Rat der Stadt am 11.05.1998 beschlossen worden.

Oberhausen, 25. Mai 98

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Drescher', written in a cursive style.

Drescher