

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 498

- Daniel-Luft-Weg -

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 307
gemäß § 13 BauGB)

Gemarkung Sterkrade-Nord

in der Fassung der Fortschreibung
vom 16.01.2006

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	3
1.5 Bestand.....	5
1.6 Bürgerbeteiligung.....	5
1.7 Bisheriger Verfahrensstand.....	5
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.....	6
2.4 Nebenanlagen.....	7
2.5 Stellplätze und Garagen.....	7
2.6 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW	7
2.7 Kennzeichnung.....	9
2.8 Hinweis.....	10
3 Umweltbericht, Verträglichkeit.....	10
4 Ordnung des Grund und Bodens.....	11
5 Kosten.....	11

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 498 - Daniel-Luft-Weg - befindet sich im Bereich des seit dem 15. Januar 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 307 - Hirschkampschule / Ev. Friedhof Königshardt -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 6, und wird wie folgt umgrenzt: Südöstliche Seite der Walsumermarkstraße, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 799, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 721, 735, 734 und 803, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 803, 804, 805, 806 und 807 sowie Verlängerung dieser Grenzen bis zur nordwestlichen Seite des Daniel-Luft-Weges, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 814, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 814, 813, 368, 367, 123 und 807, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 734, 735, 721, 800, 748, 745, 802 und 801 sowie Verlängerung dieser Grenzen bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 14, südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 14.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

1.2 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Oberhausen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 15. Januar 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 307, der für diesen Teil reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt, in dem die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in dem östlichen Bereich auf eins sowie in dem westlichen Bereich auf zwei begrenzt ist und in denen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist in allen Gebieten 0,4 festgesetzt. Für die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in den Bereichen mit einem zulässigen Vollgeschoss 0,6 und in den Bereichen mit zwei zulässigen Vollgeschossen 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Darüber hinaus werden durch Text Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen getroffen.

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. 307 erforderlich ist, um so den diesem Plan zu Grunde liegenden planerischen Zielvorstellungen der Stadt Oberhausen gerecht zu werden.

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

Die Notwendigkeit dieser Planänderung liegt insbesondere darin begründet, dass trotz Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen durch Neu- oder Umbaumaßnahmen Baukörper entstehen können, die 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 ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude darstellt, in seiner Erscheinung aber wie ein drei- bzw. viergeschossiges Gebäude auf den Betrachter wirkt. Damit würde die vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung deutlich in der Höhenentwicklung überschritten. Eine solche Entwicklung wird von der Stadt Oberhausen nicht gewünscht. Gerade die innerhalb des Plangebiets vorhandenen, bislang nicht bebauten 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
- Ausschluss von Garagen in Kellergeschossen
- 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:

- Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung des homogenen Erscheinungsbilds zusammenhängender Baukörper
- Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

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 ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel-, Krüppelwalm-, Mansard- oder Pyramidendächern. Bei einigen dieser Gebäude sind Dachaufbauten vorzufinden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich insbesondere im Bereich des Daniel-Luft-Weges mehrere Baulücken. Der städtebauliche Charakter des Gebiets wird wesentlich durch die innerhalb und direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude geprägt.

Das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung wird durch den Daniel-Luft-Weg und die Walsumermarkstraße erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Verkehrsflächen entlang des Daniel-Luft-Weges öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Die Umgebung des Plangebiets ist, abgesehen von der nördlich angrenzenden Hirschkampfschule, geprägt durch unterschiedliche Formen von Wohnbebauung.

1.6 Bürgerbeteiligung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 307 - Hirschkampfschule / Ev. Friedhof Königshardt - 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 Baugebiete werden, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, auch zukünftig als reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, aufgeteilt in WR1 bis WR3. Somit wird der bereits vorhandenen Gebietscharakteristik Rechnung getragen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen, wie auch die der überbaubaren Grundstücksflächen nicht geändert worden. Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin mit eins bzw. zwei als Höchstmaß festgesetzt und es sind in allen Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise verfolgen somit weiterhin die ursprüngliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

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 Gebiet WR1 ist eine maximale Traufhöhe von 6,4 m und eine maximale Firsthöhe von 13,4 m und in den Gebieten WR2 und WR3 eine maximale Traufhöhe von 3,6 m und eine maximale Firsthöhe von 10,6 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

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 Haupteinfahrungsseite und straßenseitiger Gebäudeflucht.

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

Die Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zulässig sind, wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In Verbindung hiermit erfolgt eine Ergänzung, die beinhaltet, 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 geprägt werden, sondern der Straßenraum weiterhin durch die individuell gestalteten Vorgartenflächen begrenzt wird. Dieses korrespondiert mit den Zielen, die ebenso aus dem Bebauungsplan Nr. 307 hervorgehen.

2.6 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 in einer gewissen Einheitlichkeit zu bestimmen, ohne individuelle Gestaltungsspielräume stark einzuschränken:

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

Durch die für die einzelnen Baugebiete differenzierten Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachgauben ist, genauso wie dies bereits bei der Abstufung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes das Ziel war, eine Gliederung des Plangebiets möglich. Das WR2-Gebiet bildet hierbei einen Übergang zwischen dem höher bebauten westlichen Teil, zu dem unter anderem auch das Gebiet WR1 zählt, und der weniger hohen Bebauung im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 307. Somit kann eine gestaffelte Höhenentwicklung, die sich in die vorhandenen Baustrukturen einfügt, sichergestellt werden. Da sich das Gebiet WR3 in städtebaulichem Zusammenhang mit der Bebauung entlang des schleifenförmig ausgebildeten Straßenzugs des Daniel-Luft-Wegs befindet, sind die dementsprechenden Festsetzungen auch diesbezüglich orientiert.

In dem Gebiet WR3 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. Sowohl in dem Gebiet WR1 als auch in dem Gebiet WR2 sind Dachaufbauten und -gauben zulässig, sofern sie gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes und der Außenkante der giebelseitigen Wand um mindestens 1,5 m zurücktreten.

In allen Baugebieten sind nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfläche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreitet. Um eine übermäßige Höhenentwicklung der Dachbebauung durch übereinander liegende Dachaufbauten und Dachgauben zu verhindern, sind Dachaufbauten und Dachgauben nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

Dachform

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. Die bereits vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung vorhandenen Abgrabungen genießen Bestandsschutz, eine eventuelle Neubebauung ist jedoch im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung durchzuführen.

2.7 Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, dass den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen ist.

2.8 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 498 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~~

s. Fortschreibung vom 16.01.2006 (Seiten 13+14)

~~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 vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 307 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.~~

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. Matzda

BMS STADTPLANUNG
WWW.BMS-STADTPLANUNG.DE
ALLEESTRASSE 144
BOCHUM
☎ 0234/9620204

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



Bereichsleiter -Stadtplanung-

Fortschreibung der Begründung

Das Kapitel 3 Umweltbericht wird wie folgt überarbeitet:

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 m² 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. 307 -Hirschkampfschule- 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 mit vier bereits bebauten Grundstücken innerhalb der 300 m-Pufferzone um das FFH-Gebiet "DE-4407-301 Kirchheller Heide und Hiesfelder Wald". Da die betroffenen Grundstücke bereits bebaut sind und der Bebauungsplan keine zusätzliche Baumöglichkeit vorsieht, ist eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht zu erwarten.

3.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a 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 Nutzungen 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. 498 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

3.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht berührt.

3.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

3.5 Wasserrechtliche Belange / Bodenschutzbelange

Entsprechende Belange sind nicht berührt.



Beigeordneter



Oberhausen, 16.01.2006



Bereichsleiter –Stadtplanung–

Diese dem Bebauungsplan Nr.498 gemäß §9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL: I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.05.2005 (BGBL. I, S. 1224) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom ⁰¹16.02.2006 ist vom Rat der Stadt am 20.02.2006 beschlossen worden.

Oberhausen , den 24.02.2006

Der Oberbürgermeister



Wehling