

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 527

- Höhenweg/Walsumermarkstraße -

(Änderung des Bebauungsplans Nr. 160
gemäß § 13 BauGB)

Gemarkung Sterkrade-Nord

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Lage des Plangebiets	3
1.2 Flächennutzungsplan.....	3
1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans	3
1.4 Anlass der Planänderung und Planungsziele	4
1.5 Bestand.....	5
1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung	5
1.7 Bisheriger Verfahrensstand	6
2 Bebauungskonzept.....	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	8
2.6 Erhalt von Bäumen	9
2.7 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW	9
2.8 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	12
2.9 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.....	12
2.10 Hinweis	12
3 Umweltbericht.....	13
4 Ordnung des Grund und Bodens.....	15
5 Kosten.....	15

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 527 - Höhenweg/Walsumermarkstraße - umfasst den vollständigen räumlichen Geltungsbereich des seit dem 16. November 1979 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 160 - Höhenweg/Walsumermarkstraße -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 12, und wird wie folgt umgrenzt: Nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 286, 417 und 829, südöstliche Seite der Walsumermarkstraße, senkrecht abknickend zum zweitöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 393, südwestliche Seite der Straße Am Uhlensterz, südwestliche, nordwestliche und nordöstliche Grenzen des Flurstücks Nr. 396, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 585, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 450.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt den Großteil des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Der Bereich des Flurstücks Nr. 396 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz – Spielbereich B dargestellt. Entlang der Walsumermarkstraße ist der Verlauf eines Hauptabwassersammlers eingetragen.

1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst den vollständigen Geltungsbereich des seit dem 16. November 1979 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 160, der für die Baugrundstücke entlang der Walsumermarkstraße und des Höhenwegs allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für den Bereich entlang der Straße Am Uhlensterz reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festsetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im allgemeinen Wohngebiet auf ein Vollgeschoss und im reinen Wohngebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist in beiden Baugebieten 0,4 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie eine Dachneigung von 45° festgesetzt. Außerdem ist eine offene Bauweise bestimmt. Das reine Wohngebiet sieht eine GFZ von 0,6 sowie eine Dachneigung von 30° vor. Westlich des reinen Wohngebiets setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Darüber hinaus werden durch Text Festsetzungen bezüglich der Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, ihrem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und ihrer Bauweise getroffen. Zudem enthält der Bebauungsplan Bestimmungen zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

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 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 160 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 mehrere 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- bis 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

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

- Einschränkung der Zulässigkeit von Abgrabungen
- Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten und Dachgauben

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. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind weitgehend bebaut. Im Bereich der Walsumermarkstraße sowie entlang des Höhenwegs befinden sich vereinzelte Baulücken. Der städtebauliche Charakter des Gebietes wird wesentlich durch die Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung wird durch den Höhenweg, die Walsumermarkstraße sowie die Straße Am Uhlensterz erschlossen.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung, Freiflächen sowie Infrastruktureinrichtungen. Nördlich des Plangebiets schließen an die Bebauung entlang des Höhenwegs landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden sind sowohl Wohngebiete als auch die Flächen der Hirschkampfschule vorzufinden. Westlich grenzen neben Wohngebäuden die Wiesenflächen der Walsumermark an das Plangebiet an.

1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 - Höhenweg/Walsumermarkstraße - um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) abgesehen.

Der Änderungsplan wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. 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. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.7 Bisheriger Verfahrensstand

Der Rat der Stadt hat am 20.09.2004 die Einleitung eines vereinfachten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 160 beschlossen.

2 Bebauungskonzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin entlang der Walsumermarkstraße sowie des Höhenwegs als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. im innenliegenden Bereich als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. 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), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet ist weiterhin die offene Bauweise zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen, ebenso wie die der überbaubaren Grundstücksflächen nicht geändert worden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird für das reine Wohngebiet die Festsetzung einer offenen Bauweise aufgenommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde, außer der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Bauweise nicht näher bestimmt. Ziel war es, den Bauherren ausreichenden Spielraum zur Grundstücksaufteilung und Art der Baudurchführung zu eröffnen, da sich dieses damals unbebaute Areal für verschiedenartige Bauweisen (offen oder geschlossen, z.B. Gartenhofhäuser oder freistehende Einzel- oder Doppelhäuser) anbot. Vor dem Hintergrund, dass mittlerweile weite Teile dieses reinen Wohngebiets bebaut wurden, wird die offene Bauweise aufgenommen, um hiermit die nun vorhandene Baustruktur, die sich ebenfalls in ihre Umgebungsstrukturen einfügt, zu wahren.

Die Festsetzungen verfolgen demzufolge weiterhin die ursprüngliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans und korrespondieren mit der in der Örtlichkeit vorzufindenden Situation.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

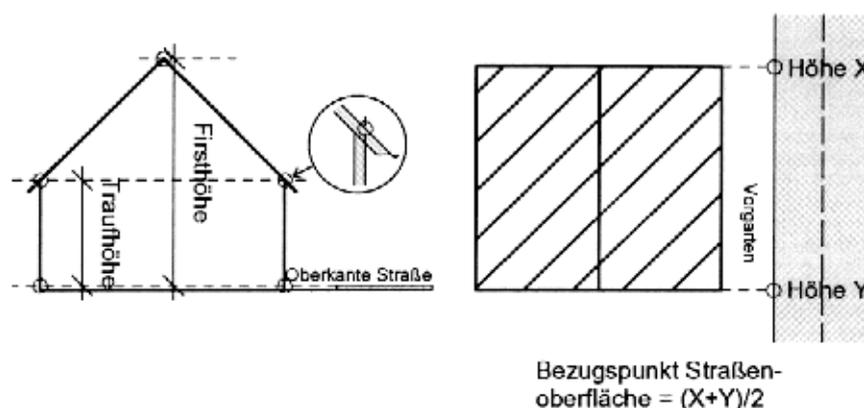
Mit der Festsetzung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Hierdurch wird der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung, insbesondere 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 der aus den rechtskräftigen Festsetzungen übernommenen 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 WR ist eine maximale Traufhöhe von 6,4 m und eine maximale Firsthöhe von 10,4 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig. Im WA ist bei einer Traufhöhe von höchstens 3,6 m die maximale Firsthöhe auf 10,6 m bestimmt.

Als Trauf- bzw. Firsthöhe gilt im gesamten Plangebiet das Maß zwischen der Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut bzw. der oberen Dachkante und der Straßenoberfläche an der Hauptschließungsseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden. Im Rahmen dieser Festsetzungen sind die Bezugspunkte eindeutig bestimmt. Die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe wird anhand folgender Abbildung verdeutlicht:



2.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird durch Text festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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, so wie dieses auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 160 durch entsprechende Festsetzung vorgesehen ist, weiterhin gewahrt wird. Darüber hinaus trägt die Bestimmung eines Maximalwerts hinsichtlich der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen dazu bei, dass die in der Örtlichkeit vorzufindende Struktur der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bewahrt wird, indem die Errichtung von Nebenanlagen begrenzt wird. In diesem Zusammenhang steht auch die Begrenzung der Höhenentwicklung von Nebenanlagen.

2.5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 160 übernommenen und in Teilen ergänzt worden:

Zur Sicherung des städtebaulichen Charakters des Baugebiets ist durch entsprechende textliche Festsetzung die Errichtung von Garagen in Kellergeschossen der Gebäude weiterhin unzulässig.

Die Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig sind, wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und insoweit ergänzt, als dass diese, wie bereits vor Ort anzutreffen, auch innerhalb der seitlichen Abstandsflächen (Bauwichebereich) errichtet werden können. Die Festsetzung, dass Garagen um mindestens 5,0 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen sind, wurde ebenfalls dem rechtskräftigen Plan entnommen und erweitert, so dass, wie auch in der vorgenannten Festsetzung, überdachte Stellplätze (Carports) mit erfasst sind. Über diese Festsetzungen wird somit auch künftig sichergestellt, dass die zum Straßenraum orientierten privaten Grundstückflächen 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. 160 hervorgehen. Die Festsetzungen bezüglich der Stellplätze und Garagen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan vor dem Hintergrund getroffen, die vorhandenen Grünanteile zu erhalten und nicht durch den Bau von Garagen zu zergliedern; eine Nutzung des Vorgartenbereichs für Garagen und Stellplätze ist auf Grundlage dieser Festsetzungen ausgeschlossen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung, dass Garagen in massiver Bauweise auszuführen sind, wird übernommen, um somit die vorhandenen Strukturen weiterhin zu sichern.

2.6 Erhalt von Bäumen

Innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Am Uhlensterz erfolgte durch entsprechende Eintragung in die Plankarte des Bebauungsplans Nr. 160 eine Festsetzung hinsichtlich der Anpflanzung von Bäumen. Diese Anpflanzung ist zwischenzeitlich realisiert worden, so dass in den Bebauungsplan Nr. 527 statt des Pflanzgebots eine Festsetzung bezüglich des Erhalts dieser Bäume aufgenommen wird. Darüber hinaus erfolgte innerhalb der Verkehrsflächen der Straße Am Uhlensterz und der Walsumermarkstraße die Anpflanzung von weiteren Bäumen. Diese Baumstandorte sollen ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen (Erhalt von Bäumen) zukünftig gesichert werden.

2.7 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch 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, aber dennoch individuelle Gestaltungsspielräume zu sichern.

- Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung in Form von Dachneigung sowie Dachaufbauten und -gauben 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.

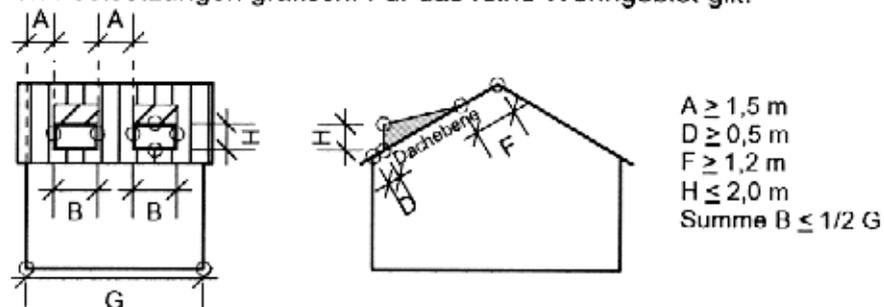
Dachaufbauten und -gauben

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten und Dachgauben zulässig, sofern sie, gemessen entlang der Dachhaut, gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m sowie gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückversetzt sind. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben sie mindestens 1,5 m zurück. In dem von dem Höhenweg und der Walsumermarkstraße zurückversetzten reinen Wohngebiet ist die Errichtung von Dachaufbauten und -gauben zulässig, sofern die Gesamtlänge dieser zusammen die Hälfte der Frontbreite des Gebäudes nicht überschreitet und der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten

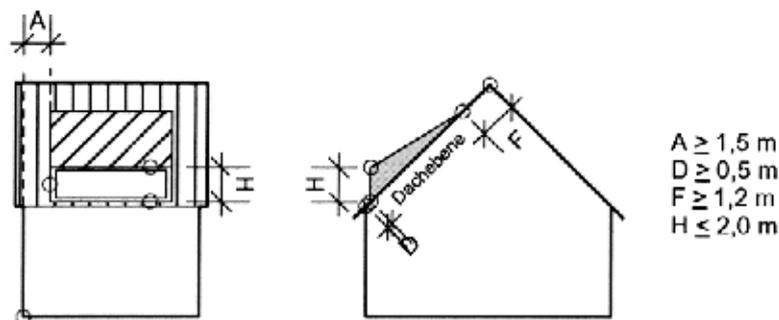
oder -gauben oder von Dachaufbauten zu Dachgauben mindestens 1,5 m beträgt. Zudem sind sie, gemessen entlang der Dachhaut, gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m sowie gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben sie mindestens 1,5 m zurück.

Im gesamten Plangebiet sind nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfäche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreiten.

Die beiden nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen grafisch. Für das reine Wohngebiet gilt:



Für die Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet ist folgende Prinzipskizze relevant:



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.

Dachneigung

Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachneigungen, die im Bebauungsplan Nr. 160 auf 45° im WA und 30° im WR bzw. in diesem Gebiet bei eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise auf maximal 45° bestimmt sind, werden in den vorliegenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

Dach- und Fassadengestaltung zusammenhängender Baukörper

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 seitlichen Gebäudebereichen sind Abgrabungen bis zur Brüstungshöhe der Belichtungsfenster im Souterrain zulässig, sofern diese maximal 20 % der zugehörigen Wandlänge einnehmen und vom Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. In den zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Bereichen der Gebäude sind Abgrabungen generell unzulässig.

Einfriedungen, Vorgartengestaltung

Die textliche Festsetzung, dass Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind und die Abgrenzung zu diesen ausschließlich durch Rasenkantensteine erfolgt, wird nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Entfall dieser Festsetzungen ist damit zu begründen, dass in dem weitgehend bebauten Plangebiet ein einheitlicher Ausbau nicht erfolgt ist und so auch zukünftig nicht näher bestimmt werden soll, um die Individualität der Bereiche im Übergang zwischen öffentlichem und privaten Raum zu bewahren. Die Festsetzung hinsichtlich der Höhe der Einfriedungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und ergänzt, so dass diese Festsetzung auf alle Grundstücksgrenzen, d. h. auch auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grenzen, anzuwenden ist.

Ebenso behält die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten sind, weiterhin Gültigkeit, um somit den vorhandenen Gebietscharakter mit seinen gärtnerisch gestalteten Vorgartenflächen zu sichern.

2.8 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Die im Bebauungsplan Nr. 160 festgesetzte öffentliche Grünfläche -Spielplatz- wird in den Änderungsentwurf übernommen. Der Spielplatz ist dem Spielbereich B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) zugeordnet.

Die Anlage von Kinderspielplätzen richtet sich nach der BauO NW in Verbindung mit der Ortssatzung über öffentliche Spielplätze der Stadt Oberhausen vom 08. Februar 2006.

Die diesbezüglich im Bebauungsplan Nr. 160 enthaltene nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) wird aktualisiert übernommen.

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

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.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherren soll es unter Beachtung der „Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus“ und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeit er wählen will.

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich. (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaues gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.9.1963 – II B 2 – 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 8.10.1963).

Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach in 44620 Herne aufzunehmen.

2.10 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 527 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, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, 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

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 527 - Höhenweg/ Walsumermarkstraße - um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Auch die Übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt der Hiesfelder Wald. Er ist aufgrund der hier vorkommenden Lebensraumtypen von EU-weiter Bedeutung als Teil des FFH-Gebiets 'DE-4407-301 Kirchheller Heide und Hiesfelder Wald' durch die zum Schutz dieser Gebiete, die europaweit als Natura 2000-Netz zusammengefasst sind, erlassene Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) geschützt.

Im Hiesfelder Wald kommen folgende geschützte Lebensraumtypen vor:

- . Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Rotbach)
- . Hainsimsen-Buchenwald
- . Stieleichen-Hainbuchenwald
- . Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen
- . Erlen-Eschenwälder und Weichholzauenwälder

Ihr Erhalt und ihre Entwicklung sind als Schutzziel im Landschaftsplan der Stadt Oberhausen festgesetzt.

Wird im Rahmen der Bauleitplanung für dargestellte Bauflächen ein Mindestabstand von 300 m von einem Schutzgebiet eingehalten, kann laut Ziffer 6.2 der FFH-VV (Verwaltungsvorschrift zur Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) im Regelfall davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht erfolgt. Wird dieser Abstand unterschritten, besteht die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Sie ist immer dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit

besteht, dass das Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten (Summation) ein Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 527 liegt innerhalb der 300m-Pufferzone. Daher ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele vorliegen.

Die dem Baugebiet nächstliegenden möglicherweise betroffenen Lebensraumtypen sind der 'Hainsimsen-Buchenwald' und der 'Alte bodensaure Eichenwald auf Sandebenen'.

Eine Beeinträchtigung dieser Lebensraumtypen durch Maßnahmen außerhalb des Waldes (um die es sich hier handelt) wäre z. B. durch die Veränderung des Wasserhaushalts möglich. Eine nennenswerte Versiegelung des Bodens durch Bebauung könnte eine solche Beeinträchtigung darstellen. Da der Verfahrensbereich der Bebauungsplanänderung bereits größtenteils mit Wohngebäuden bebaut ist und lediglich kleine unbebaute Bereiche vorhanden sind, und auch durch die Planänderung keine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen wird, ist mit Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

Summationseffekte, die durch das Zusammenwirken des Bebauungsplans mit weiteren aktuellen Planungen in der Nachbarschaft eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets darstellen, sind hier im Hinblick auf den Wasserhaushalt des FFH-Gebiets zu betrachten. Der Verfahrensbereich gehört zwar zum Einzugsgebiet des Buchenbaches – der das FFH-Gebiet durchfließt – Summationseffekte (die gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 1 der FFH-RL ebenfalls zu prüfen sind) sind aber aufgrund der geringen zusätzlich möglichen Bebauung nicht zu befürchten.

Da eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets nicht zu erwarten ist, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Eingriffsregelung

Gemäß § 21 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 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einföhrungserlass 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. 527 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.

B. Matzka
Bochum, 13.02.2007
BMS STADTPLANUNG
WWW.BMS-STADTPLANUNG.DE
SALADIN-SCHMITT STR 59
44789 BOCHUM
☎ 0234/9626204

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), in der Zeit vom 11.06.2007 bis 11.07.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 16.07.2007

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in black ink, appearing to read "T. Scherz", is written over the seal.

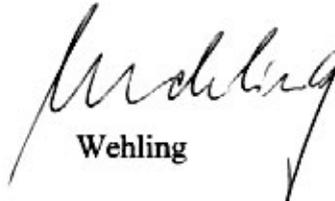
Bereichsleiter -Stadtplanung-

06

Diese dem Bauungsplan Nr. 527, gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL: I, S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBL. I, S. 3316) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 13.02.2007 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 03.09.2007 beschlossen worden.

Oberhausen , den 04.09.2007

Der Oberbürgermeister



Wehling