

# **B e g r ü n d u n g**

zum

**Bebauungsplan Nr. 58 (2. Änderung)**

**- Julius-Brecht-Anger -**

**Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

## **1. AUSFERTIGUNG**

## Inhaltsverzeichnis

- A Lage des Plangebietes im Stadtbereich**
- B Änderungsanlass**
- C Änderungsverfahren**
- D Änderungsentwurf**
  - 1. Bestand
  - 2. Planung
- E Flächennutzungsplan**
- F Umweltverträglichkeit**
  - 1. Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen
  - 2. Wasserwirtschaftliche Belange
  - 3. Belange des Immissionsschutzes
    - 3.1 Lärmbelastung
    - 3.2 Luftbelastung
  - 4. Altlasten
- G Kosten**

**A Lage des Plangebietes im Stadtbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 8, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite des Buchenweges, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 423, südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 423, 454, 413 und 415, südwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 415 und 423.

**B Änderungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 58 einschließlich seiner 1. Änderung bildete seinerzeit die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von weiteren Altenwohnungen in Form eines viergeschossigen Altenwohnheimes und mehreren zweigeschossigen Wohngebäuden.

Die Arbeiterwohlfahrt Oberhausen (AWO) beabsichtigt, ihre ca. 30 Jahre alte Seniorenwohnlage am Julius-Brecht-Anger an die heutigen Standards eines alten- und behindertengerechten Wohnens anzupassen und geringfügig zu erweitern. Dieses entspricht einem wesentlichen Ziel der Stadtentwicklungsplanung, bei der auch unter anderem die Wohnbedürfnisse älterer Menschen zu berücksichtigen sind.

**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 (1) BauGB („Bürgerversammlung“) keine Anwendung.

Der Änderungsplan wird aber gemäß § 13 (2) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Während dieser Frist können Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

## D Änderungsentwurf

### 1. Bestand

Das Plangebiet erfasst die vorhandene Seniorenwohnanlage am Julius-Brecht-Anger.

### 2. Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird überwiegend auf die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 58 und 58 a Bezug genommen.

Dementsprechend sieht der Änderungsentwurf ein allgemeines Wohngebiet in offener bzw. geschlossener Bauweise und eine zwingend vorgeschriebene ein-, zwei- und viergeschossige Bebauungsmöglichkeit vor.

Ergänzende Baumaßnahmen zur Errichtung von Altenwohnungen sind vor den Gebäuden Julius-Brecht-Anger 34 und 36 vorgesehen. Hierdurch ergeben sich 8 neue Wohneinheiten.

Im Bereich des viergeschossigen Altenwohnheimes ist die Errichtung einer Cafeteria und die Erweiterung des Aufenthaltsbereiches durch einen Anbau geplant.

Ein weiteres wichtiges Kernstück des Planungsvorhabens ist die Errichtung eines Servicezentrums im Bereich der jetzigen Garagen zwischen Julius-Brecht-Anger und Buchenweg, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Altenwohnungen selbst kaum genutzt werden. Hier können unter anderem eine Arztpraxis, die Sozialstation, ein Geschäft mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf oder eventuell die Praxis eines Physiotherapeuten untergebracht werden.

Die vorhandenen Wohnbereiche werden in ihrem Bestand gesichert.

Der zusätzliche Bedarf an Stellplätzen ist innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

#### **E Flächennutzungsplan**

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 58, 2. Änderung - Julius-Brecht-Anger - entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983.

Dieser stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### **F Umweltverträglichkeit**

##### **1. Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen**

Da die mit den geplanten Änderungen der Bebauungspläne Nr. 33 und 58 / 58 a vorgesehenen Maßnahmen funktionell zusammenhängen, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf beide Änderungsverfahren.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 33, 1. Änderung und 58, 2. Änderung ist eine bauliche Erweiterung der bestehenden Seniorenwohnanlage vorgesehen, die mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung und der Beseitigung von Rasenflächen und gehölzbestandenen Beetflächen verbunden ist. Aus der Flächeninanspruchnahme von ca 3.400 m<sup>2</sup> , teilweise bereits versiegelter Flächen, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca 700 m<sup>2</sup>.

In Beachtung des aus dem Bundesnaturschutzgesetz abzuleitenden Vermeidungsgebotes sind die wenigen erhaltenswerten heimischen Laubbäume bei den baulichen Erweiterungsmaßnahmen berücksichtigt worden und werden in den Änderungsentwürfen mit der Bindung für die Erhaltung festgesetzt. Drei Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen fallen, müssen entfernt werden. Dies sind 1 Kiefer (U = 0,85 m), 1 Birke (U = 0,95 m) und 1 Ahorn (U = 0,55 und 0,70 m (zweistämmig)).

Der mit Durchführung der Bebauungsplanänderungen erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft, als auch der hieraus abzuleitende Kompensationsbedarf wurde in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag dokumentiert und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Zur Kompensation der mit den Ausweisungen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in beiden Änderungsbereichen in einer Länge von ca. 250 Metern zweireihige freiwachsende Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gepflanzt (siehe Pflanzenliste im landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Für die überplanten und durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind als Ersatz drei heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind als Sammelkompensationsmaßnahmen sämtlichen neu zu überbauenden Baugrundstücken zugeordnet und müssen bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Anzeige der Fertigstellung des Bauvorhabens anteilig von dem Träger der Seniorenwohnanlage durchgeführt werden.

## **2. Wasserwirtschaftliche Belange**

Der § 51 a des Landeswassergesetzes in der novellierten Fassung vom 07.03.1995 ist nicht anzuwenden, da die Grundstücke bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Sonstige wasserrechtliche Belange sind nicht betroffen.

## **3. Belange des Immissionsschutzes**

### **3.1 Lärmbelastung**

In den Bebauungsplangebieten sind Lärmimmissionen durch die westlich der Plangebiete verlaufende BAB 3 vorhanden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 empfehlen für WR-Gebiete eine Lärmbelastung von max. 50 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr), für WA-Gebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angegeben. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung ist als WR-Gebiet, der des Bebauungsplanes Nr. 58, 2. Änderung als WA-Gebiet ausgewiesen.

Zur Abschätzung der Lärmsituation wurden überschlägige Ermittlungen durchgeführt. Dabei blieben die Lärmdämmfunktion des vorhandenen Waldes und der bestehenden Bebauung unberücksichtigt.

Die Überschreitungen für den Tages-/Nachtzeitraum im Bereich beider Bebauungspläne liegen bei ca. 7 dB(A) / 8 dB(A) für den Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung und bei ca. 5 dB(A) / 7 dB(A) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58, 2. Änderung über den Orientierungswerten.

#### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Ein weitergehender Schutz für die Bebauungsplanänderungen wäre ausschließlich durch eine höhere Lärmschutzwand zu erzielen. Da ein Aufstocken der Wand in der Regel nicht möglich ist, käme nur ein Neubau in Betracht. Diese Maßnahme wird aus Kostengründen als unverhältnismäßig betrachtet. Insofern wird die Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenbereichen der Baugrundstücke hingenommen.

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird der Aufenthalt in den Innenräumen durch passive Maßnahmen geschützt. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wird die DIN 4109 herangezogen. Die vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" tagsüber werden verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet. Für die betroffenen Änderungsbereiche ist der Lärmpegelbereich III ermittelt worden.

Im Lärmpegelbereich III haben die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w, res}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB vorzuweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes garantieren.

### 3.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionschutz aus dem Jahre 1992 vor. Alle Messergebnisse liegen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft und bewegen sich im Bereich oder unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte. Die Werte der dreijährigen Messperiode lassen für alle beschriebenen Stoffkomponenten eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

### 4. Altlasten

Für die Plangebiete selbst und seine Umgebung besteht kein Altlastenverdacht.

### G Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 keine zusätzlichen Kosten.

Oberhausen, 17.04.2000

  
Beigeordnete



  
Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998, I, S. 137) in der Zeit vom 11.07.2000 bis 11.08.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 14.08.2000

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998, I, S. 137), beigefügte Begründung in der Fassung vom 17.04.2000 ist vom Rat der Stadt am 02.04.2001 beschlossen worden.

Oberhausen, 20. 4. 01

Der Oberbürgermeister

Drescher