

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 73 (2. Änderung)

- Arnheimer Straße -

Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 24.05.2000

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
 - 2. Kompensationsmaßnahmen
 - 3. Wasserwirtschaftliche Belange
 - 4. Belange des Immissions- und Emissionsschutzes
 - 4.1 Lärmbelastung
 - 4.2 Luftbelastung
 - 5. Altlasten

- G Kosten**

D Änderungsentwurf

1. Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unbebaut.

Die vorhandenen Gebäude Forststraße 63 werden bei Realisierung der Planung aufgegeben.

2. Planung

Im wesentlichen beinhaltet der Änderungsentwurf die städtebaulichen und planerischen Elemente des Bebauungsplanes Nr. 73.

Erhalten bleibt die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes mit einer offenen, zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Um ein weiteres Wohngeschoss im Keller auszuschließen, ist die bauliche Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,45 m über den angrenzenden Erschließungsstraßen und durch die Festsetzung der Firsthöhe von 11,5 m über Gelände auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Zusätzlich wird durch Text festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in den Kellergeschossen nicht zulässig sind.

Die bodengeologischen Verhältnisse werden durch eine Staffelung bzw. Trennung der Baukörper berücksichtigt.

Das Erschließungssystem ist wegen der engen Grundstücksverhältnisse auf zwei gegenüber bisher drei Wohnwegen reduziert worden.

Entsprechend den geplanten Wohneinheiten (WE) von 33 WE sind ausreichend Stellplätze vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze werden bei Ausbau der Arnheimer Straße, die außerhalb des Änderungsgebietes liegt, angelegt.

A Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich im Eckbereich Forststraße / Arnheimer Straße.

Es liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 22, und erfasst die Flurstücke Nr. 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489 und 490.

B Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 73 - Beseler Straße - vom 03.11.1971 setzt für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit fest.

Aufgrund von bergbaulichen Einwirkungen lässt sich diese Bebauung nicht verwirklichen.

Mit Beteiligung der Bergbaubehörde ist der Bebauungsplan Nr. 73 so geändert worden, dass nunmehr eine den örtlichen Gegebenheiten (Sprungzonen) angepasste und städtebaulich vertretbare Bebauung möglich ist.

C Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung in einem Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Der Rat der Stadt hat den einleitenden Änderungsbeschluss am 06.12.1999 gefasst.

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.

E Flächennutzungsplan

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 73, 2. Änderung - Arnheimer Straße - 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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 73 ist gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine geringe, zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 120 m² verbunden. Diese resultiert aus den erhöhten Stellplatzanforderungen gemäß den aktuellen Richtzahlen zum Stellplatzbedarf.

Zudem müssen bei Durchführung der Planung mehrere Birken und eine mehrstämmige Weide gefällt werden.

2. Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB, § 8 a BNatSchG

Zur vollständigen Kompensation der mit den Ausweisungen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist die im folgenden genannte Maßnahme über Festsetzung gesichert:

- In der mit Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Fläche sind dreireihig einheimische und standortgerechte Gehölze im 1 x 1 m-Verband und entlang der östlichen Plangebietsgrenze einreihig 24 Bäume mit einem Stammumfang von 0,16/0,18 m zu pflanzen.

Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, eventuelle Ausfälle sind zu ersetzen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ausgewiesenen Maßnahmen sind als Sammelkompensationsmaßnahmen sämtlichen neu zu überbauenden Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist gemäß § 135 b BauGB die überbaubare Grundstücksfläche. Die Sammelkompensationsmaßnahmen müssen bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Anzeige der Fertigstellung des Bauvorhabens vom Vorhabenträger anteilig ausgeführt werden.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Kanäle in den Stichstraßen dem vorhandenen Entwässerungssystem in der Arnheimer Straße zugeführt.

Gemäß § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Um die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort beurteilen zu können, wurde im Dezember 1999 durch das Büro für Umwelt- und Ingenieur-geologie M. Gremier aus Oberhausen eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der örtlichen geologischen Randbedingungen, die durch dünne sandige Böden über gering durchlässigen, mächtigen Geschiebelehmen gekennzeichnet sind, sowie der festgestellten Grundwasserstände die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73, 2. Änderung - Arnheimer Straße - nicht realisierbar ist.

Das Arbeitsblatt ATV 138 der ABWASSERTECHNISCHEN VEREINIGUNG sieht einen Mindestabstand der Sohle einer Versickerungsfläche oder -einrichtung zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von 1 Meter vor, der hier nicht gegeben ist.

Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse wird das Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Arnheimer Straße eingeleitet.

Die gesamte Stellplatzanlage ist wasserdurchlässig auszugestalten und als Schotterrasen, Rasenpflaster oder mit anderen durchlässigen Materialien auszuführen.

4. Belange des Immissions- und Emissionsschutzes

4.1 Lärmbelastung

Der Änderungsbereich unterliegt keinen nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen. Durch die im Entwurf vorgesehenen Wohneinheiten und das damit verbundene Verkehrsaufkommen sind keine maßgeblichen zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten.

4.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz 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.

5. Altlasten

Für den Änderungsbereich selbst und seine Umgebung besteht kein Altlastenverdacht. Untersuchungsergebnisse zur Beurteilung immissionsbedingter Belastungen liegen aus dem westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 134 C vor. Die Ergebnisse lassen sich auf den Änderungsbereich übertragen. Demnach sind die zu erwartenden Schadstoffgehalte so gering, dass die beabsichtigte Wohnnutzung möglich ist.

G Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 keine zusätzlichen Kosten.

Oberhausen, 24.05.2000


Beigeordneter





Bereichsleiter
Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998 I, S. 137), in der Zeit vom 10.08.2000 bis 24.08.2000 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 25.08.2000

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Tersch

Bereichsleiter

Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 73 (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 24.05.2000 ist vom Rat der Stadt am 06.11.2000 beschlossen worden.

Oberhausen, 16.11.2000

Der Oberbürgermeister



Drescher