

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 516

- Am Sandhügel -

(Änderung des Bebauungsplans Nr. 43
gemäß § 13 BauGB)

1. AUSFERTIGUNG

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.....	6
1.7	Bisheriger Verfahrensstand	6
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	7
2.4	Stellplätze und Garagen	8
2.5	Zahl der Wohnungen	9
2.6	Erhalt von Bäumen	9
2.7	Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW	9
2.8	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB	11
2.9	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. 516 - Am Sandhügel - befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 31. August 1966 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 - Walsumermark/Kiefernstraße -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 11,12 und 14, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Lickumstraße, nordwestliche Seite der Neukölner Straße, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 718 und 719, Flur 11, sowie 302, 61, 62, 63, 64, 65, 66 und 67, Flur 14, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 67 und 66, Flur 14, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 347 und 346, Flur 14, nordwestliche und nordöstliche Grenzen des Flurstücks Nr. 346, Flur 14, nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 69, 70, 351 und 350, Flur 14, nordwestliche und südwestliche Grenzen des Flurstücks Nr. 240, Flur 14, nach ca. 26 m abknickend zur südwestlichen Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 53, Flur 14, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 53, Flur 14, südwestliche und nordwestliche Grenzen des Flurstücks Nr. 52, Flur 14.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 10,2 ha.

1.2 Flächennutzungsplan

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

1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 31. August 1966 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43, der für die Bereiche entlang der Lickumstraße und der Neukölner Straße reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie für die Bebauung entlang der Straße Am Sandhügel ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO festsetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist, bis auf ein reines Wohngebiet entlang der Lickumstraße, in dem zwingend ein Vollgeschoss zu realisieren ist, auf zwei zwingend zu errichtende Vollgeschosse festgesetzt. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist in allen reinen Wohngebieten 0,4 und in den Kleinsiedlungsgebieten 0,2 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den Kleinsiedlungsgebieten 0,3 und in den reinen Wohngebieten, abhängig von der festgesetzten Zahl an Vollgeschossen 0,4 (bei einem Vollgeschoss) bzw. 0,7 (in den Gebieten mit zwei festgesetzten Vollgeschossen). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Darüber hinaus werden durch Text Festsetzungen bezüglich der Dachform und der Dachneigung, der Bauweise, der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude in bestimmten Gebieten, der Ausgestaltung von Einfriedungen sowie zur Erhaltung von bestehenden Bäumen getroffen. Im Bereich der Lickumsstraße erstreckt sich die festgesetzte Verkehrsfläche teilweise auf die zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke. Dies betrifft einen ca. 1 m breiten und von

Süden nach Norden spitz zulaufenden Streifen im WR 2. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geplante Erweiterung der Straße wurde allerdings nicht durchgeführt und ist auch nicht mehr vorgesehen.

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. 43 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

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

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
- Ergänzung der Bestimmungen hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung
- 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:

- Regelungen hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen durch Wintergärten
- Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.-
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind, insbesondere im Bereich der Straße Am Sandhügel, Neu- bzw. Anbauten außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzten Baufenster entstanden. Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die seit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahre 1966 erfolgte bauliche Entwicklung ist möglich ohne dass die seinerzeitige städtebauliche Gesamtkonzeption dadurch beeinträchtigt wird.
- Anpassung der Straßenbegrenzungslinien der Lickumstraße und der Neukölner Straße an den vorhandenen Ausbau

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 Wohngebäude, überwiegend als Einfamilienhäuser, die auf zum Teil großen Grundstücken errichtet wurden. Die Gebäude weisen vorwiegend Satteldächer auf, wobei bei einigen dieser Gebäude Dachaufbauten vorzufinden sind. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind weitgehend bebaut. Während sich im Bereich der Neukölner Straße sowie der Lickumstraße mehrere Baulücken befinden, weist der Bereich der Ringstraße Am Sandhügel insbesondere durch die Größe der Baugrundstücke und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Vielzahl an Möglichkeiten auf, die bestehenden Gebäude durch Anbauten zu erweitern bzw. zusätzliche

Baugrundstücke durch Teilung von vorhandenen Grundstücken zu schaffen. Der städtebauliche Charakter des Gebietes wird wesentlich durch die beschriebene Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung wird durch die als Kreisstraße klassifizierte Lickumstraße (K2), die hiervon abzweigende Ringstraße „Am Sandhügel“ sowie die ebenfalls als Kreisstraße klassifizierte Neukölner Straße (K2) erschlossen.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung sowie Freiraumnutzungen. Westlich, nördlich und östlich schließen an das Plangebiet überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaute Grundstücke an, die den nördlichen Siedlungsrand von Sterkrade-Nord darstellen. Südlich des Plangebiets befinden sich die Landschaftsbereiche des Tüsselbecktals.

1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 - Walsumermark/Kiefernstraße - 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. 43 beschlossen.

2 Bebauungsplankonzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin als Kleinsiedlungsgebiete (WS) gemäß § 2 BauNVO bzw. als reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, aufgeteilt in WR1 und WR2. 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) in den Gebieten WS und WR1 sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden diese Festsetzungen beibehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet zukünftig ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, wodurch den Bauherren zusätzlicher Spielraum zur Verwirklichung ihrer Vorstellungen eingeräumt werden kann. In Verbindung mit der Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen dem vorhandenen Gebäudebestand angepasst. Dieses dient insbesondere der Bestandssicherung der seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 43 erfolgten baulichen Entwicklung im Plangebiet.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in dem Baugebiet WR2 wird, entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin mit eins festgesetzt. Die bislang festgesetzte zwingende Bestimmung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann jedoch bei einem Vollgeschoss entfallen und in eine Festsetzung als Höchstmaß geändert werden. Damit wird keine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Situation hervorgerufen. Ebenso kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) in diesem Gebiet, die derzeit auf 0,4 bestimmt ist, im Hinblick auf die weiterhin mit einem Vollgeschoss zulässige Bebauung der Grundstücke verzichtet werden. Eine Einhaltung des festgesetzten Wertes der GFZ in Höhe von 0,4 ist auch bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 516 gewährleistet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Bauweise insofern näher vorgegeben, als dass in bestimmten Baugebieten, zu denen auch die Kleinsiedlungsgebiete sowie das Baugebiet WR2 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 516 zählen, nur freistehende Wohngebäude zulässig sind. Diese Bestimmung wird durch Ausweisung einer offenen Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) übernommen.

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

Die Baufenster innerhalb der Baugebiete WR1 weisen Tiefen von 12,0 m auf. Um den Bauherren angesichts der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen geringen Baufenstertiefe ausreichend Spielraum zur Realisierung moderner Wohngrundrisse zu gewähren, wird durch Text festgesetzt, dass die Überschreitung der rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Baugrenzen um maximal 3,0 m auf einer Länge von höchstens 5,0 m ausnahmsweise zulässig ist, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und wenn es sich um Bauteile handelt, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Wintergärten.

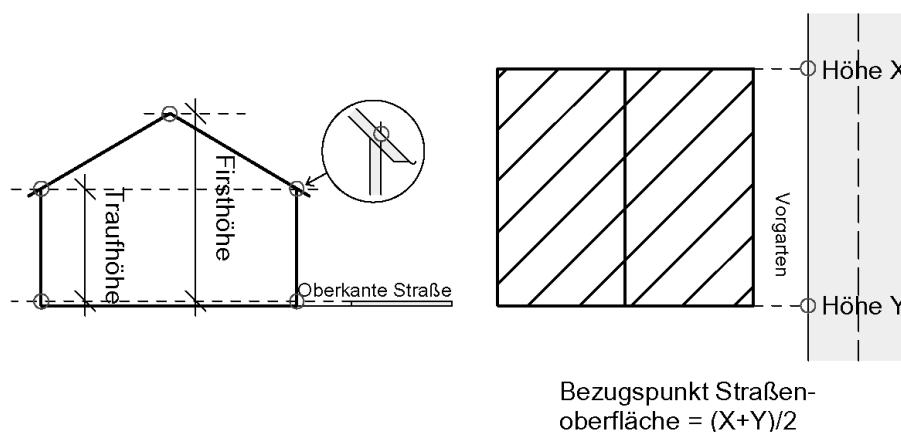
2.3 Höhe baulicher Anlagen

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 Plangebiet ist für die mit zwei Vollgeschossen zu bebauenden Gebiete WS sowie WR1 eine maximale Traufhöhe von 6,4 m definiert. Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt in den Baugebieten WR1 9,8 m und in den Kleinsiedlungsgebieten, hier sind Gebäudetiefen von bis zu 14 m möglich, 10,4 m über angrenzender Verkehrsfläche. In dem Baugebiet WR2, für das die Errichtung von maximal einem Vollgeschoss vorgegeben ist, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 3,6 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 7,6 m über angrenzender Verkehrsfläche festgesetzt.

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 HAUPTerschließungsseite 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 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung des städtebaulichen Charakters des Baugebiets wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen die Errichtung von Garagen in Kellergeschossen der Gebäude für unzulässig erklärt.

Ebenfalls ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen in den Vorgartenbereichen der Gebäude nicht zulässig, sofern es sich hierbei nicht um eigens dafür festgesetzte Flächen handelt (Flächen für Stellplätze oder Gärten). In Verbindung hiermit steht die Festsetzung, dass die überdachten Stellplätze und Garagen, sofern diese ebenfalls nicht innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen liegen, jeweils 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. 43 hervorgehen, der im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche Flächen festgesetzt hat, die vorgartenmäßig zu gestalten sind.

2.5 Zahl der Wohnungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 geben vor, dass in bestimmten Baugebieten, zu denen auch die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 516 liegenden Baugebiete WS sowie WR2 gehören, nur freistehende Wohngebäude mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden sollen. Um die vorhandene und diesen Bereich prägende Siedlungsstruktur zu wahren, wird diese Festsetzung für die entsprechenden Baugebiete in den vorliegenden Bebauungsplan sinngemäß übernommen.

2.6 Erhalt von Bäumen

Die Festsetzung für das Plangebiet in Bezug auf die Erhaltung bestehender Bäume behält weiterhin Gültigkeit und ist aus dem Grund in die Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen worden.

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.

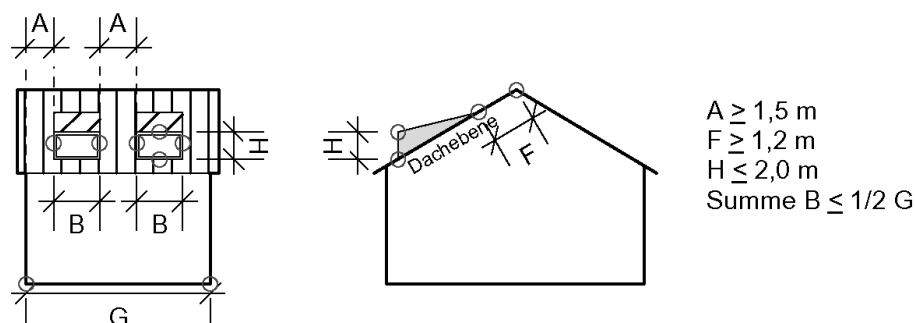
- Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung in Form von Dachform und -neigung sowie Dachaufbauten und -gauben kann im Plangebiet ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt werden. Daneben können städtebauliche Fehlentwicklungen unter anderem durch unmaßstäblichen Ausbau der Dachgeschosse vermieden werden, womit die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung sichergestellt werden kann.
- 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

Im gesamten Plangebiet 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 des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben die Dachaufbauten und -gauben um mindestens 1,5 m zurück. Es sind nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfläche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreitet.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen grafisch:



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.

Dachform und -neigung

Auf Grund der Prägung des Plangebiets hinsichtlich der Dachform wurde durch Eintragung in die Plankarte festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Diese Festsetzung ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 entnommen, der bestimmt, dass Wohnungsbauten mit bis zu vier Geschossen mit Satteldächern zu versehen sind. Untergeordnete bauliche Anlagen sind insofern von dieser Festsetzung ausgenommen, als dass die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden können, wenn diese eine Dachfläche – horizontal gemessen – von 20 m² nicht überschreiten. Dächer von Garagen können ebenfalls mit abweichenden Dachformen (z.B. Flachdach) ausgeführt werden.

Die Festsetzung bezüglich der Dachneigung, die im Bebauungsplan Nr. 43 auf 30° bei bis zu viergeschossigen Wohnungsbauten bestimmt ist, wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die Bestimmung hinsichtlich der

zulässigen Dachneigung bei vorhandener Nachbarbebauung sowie bei Gruppenbildung von mehr als drei Häusern.

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, vorgartenmäßige Gestaltung von Grundstücksflächen

Die textliche Festsetzung, dass, sofern Baulinie und Straßenbegrenzungslinie nicht zusammenfallen, Einfriedungen an der Baulinie zu errichten sind, wird nicht in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans übernommen. Dieses trifft ebenso auf die Bestimmung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu, die vorgartenmäßig zu gestalten sind. Der Entfall dieser Festsetzungen ist damit zu begründen, dass in dem weitgehend bebauten Plangebiet ein einheitlicher Ausbau nicht erfolgt ist bzw. eine Bestimmung der vorgartenmäßigen Gestaltung nicht näher erfolgte und so auch zukünftig nicht näher bestimmt werden soll, um die Individualität der Bereiche im Übergang zwischen öffentlichem und privaten Raum zu bewahren. Durch entsprechende textliche Festsetzung wird jedoch auch zukünftig ausgeschlossen, dass diese Bereiche nicht für Stellplätze, Carports oder Garagen in Anspruch genommen werden (siehe Kapitel 2.4).

Darüber hinaus wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass in den Vorgärten entlang der Straßenbegrenzungslinie Abpflanzungen oder Hecken bis 1,0 m Höhe oder Sockel bis 0,3 m Höhe und an den seitlichen Grundstücksgrenzen nur Abpflanzungen zugelassen werden, an die im Plangebiet erfolgte Entwicklung angepasst. Auf die Bestimmung der Art der zulässigen Einfriedungen wird verzichtet. Statt dessen wird festgesetzt, dass in den Vorgärten, d. h. auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinschließung und straßenseitiger Gebäudeflucht Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht eine individuelle Gestaltung der Einfriedungen innerhalb eines vorgegebenen Rahmens, der die maximale Höhenentwicklung bestimmt, und steht somit im Einklang mit dem Ziel, das durch die rechtskräftige Festsetzung verfolgt wird.

2.8 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 Bauen im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus“ und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeit er wahren will.

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-II B 2-2796 Nr.1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

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

2.9 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 516 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.

Grundwasser

Im Plangebiet sind höhere Grundwasserstände , insbesondere nach regenreichen Zeiten, nicht auszuschließen. Daher enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

Da hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen sind, sollte bei der Errichtung von unterkellerten Gebäuden die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen „drückendes“ Wasser geprüft werden. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich, sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten. Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation als Schutzmaßnahme für Kellerräume ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.

3 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 - Walsumermark/Kiefernstraße - 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. 516 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 im südlichen Planungsbereich entlang der Neukölner und der Lickumer Straße ein kleiner unbebauter Bereich vorhanden ist, und 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. Da der Verfahrensbereich nicht zum Einzugsgebiet des Buchenbaches – der das FFH-Gebiet durchfließt – gehört, sondern in Richtung Tüsselbeck entwässert, sind diesbezüglich Summationseffekte (die gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 1 der FFH-RL ebenfalls zu prüfen sind) 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 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. 43 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine wesentliche Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt bzw. die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

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



Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 516 , 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) beigegefügte 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