

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 487

- Prinzenstraße -

(Änderung des Bebauungsplanes 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.....	6
1.6 Bürgerbeteiligung.....	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 7	
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	8
2.4 Nebenanlagen.....	9
2.5 Stellplätze und Garagen.....	9
2.6 Zahl der Wohnungen.....	10
2.7 Erhalt von Bäumen.....	10
2.8 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW.....	10
2.9 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.....	13
2.10 Hinweis.....	13
3 Umweltbericht	14
4 Ordnung des Grund und Bodens	14
5 Kosten	14

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 487 - Prinzenstraße - befindet sich im Bereich des seit dem 31. August 1966 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 - Walsurmermark / Kiefernstraße -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 6, und wird wie folgt umgrenzt: Nordöstliche und nordwestliche Seite der Prinzenstraße, südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 519, nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 518, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 517, vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 517 das Flurstück Nr. 506 zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 436 überquerend, nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 436, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 610 und 92, nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 182 sowie nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 662.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Oberhausen stellt das Plangebiet, mit Ausnahme des als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) dargestellten Grundstücks südwestlich des Friedhofs Königshardt, 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. Für das Flurstück Nr. 517 der Flur 6 setzt dieser ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kindergarten) fest und für das übrige Plangebiet reine Wohngebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In dem reinen Wohngebiet östlich des Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist zwingend eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) betragen jeweils 0,4. Für das reine Wohngebiet westlich der Gemeinbedarfsfläche ist eine zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Wie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegt hier die GRZ bei 0,4 und die GFZ bei 0,7. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Zusätzlich werden durch Text für das Plangebiet Festsetzungen bezüglich der Einfriedigungen, der Erhaltung bestehender Bäume sowie der Dachform und der Dachneigung getroffen. Für das reine Wohngebiet westlich der Gemeinbedarfsfläche sieht der Bebauungsplan vor, dass nur freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.

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. 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 mehreren Ebenen ein Gebäude möglich, das bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zwar ein ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude darstellt, in seiner Erscheinung aber wie ein bis zu viergeschossiges Gebäude auf den Betrachter wirkt. Damit würde die vorhandene 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. Darüber hinaus besitzt das Gebäude Prinzenstraße 13 eine wichtige städtebauliche bzw. stadtgestalterische Funktion. Das Gebäude liegt unmittelbar in der Sichtachse zum Buchenweg und markiert das bauliche Ende des eingeschossigen räumlichen Abschnitts der Prinzenstraße. Es erfolgt die räumliche Fassung der Prinzenstraße und des in der Verlängerung des Buchenwegs vorhandenen Fußwegs durch diese Bebauung. Der Fußweg stellt eine wichtige Verbindung zum angrenzenden Kindergarten dar. Das Gebäude Prinzenstraße 13 liegt innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, die ihre weitere Ausdehnung außerhalb des Plangebiets hat und stellt den südlichen Abschluss des o.g. angrenzenden Kindergartengrundstücks dar. Das Baugrundstück ist durch ein großzügiges Baufeld geprägt und besitzt zur Zeit weder Einschränkungen bezüglich der Geschossigkeit, noch eine Höhenbegrenzung. Durch sein Alter und die fehlende bauliche Qualität kann davon ausgegangen werden, dass beispielsweise bei einem Wechsel der Bewohnerschaft eine umfangreiche Sanierung mit Ausbau oder ein Neubau mit einer ggf. erheblich höheren baulichen Ausnutzung durchgeführt wird. 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 städte-

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

baulichen Situation vorgebeugt werden. Dieses dient auch dem Schutz und der Wahrung der Interessen der Be- und Anwohner des Plangebiets.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den östlichen Abschnitt der Prinzenstraße, der sich gegenüber der weiteren Wohnbebauung entlang dieser Straße auf Grund seiner Baustruktur und dem sich daraus ergebenden, prägenden Erscheinungsbild abgrenzt. Im Bereich der Grundstücke Prinzenstraße 13 bis 17 erfolgt dabei ein abgestufter Übergang zwischen der östlich hiervon gelegenen, eingeschossigen Bebauung und den westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden, mehrgeschossigen Gebäuden. Von diesem Übergangsbereich geht, unter anderem auf Grund der räumlichen Nähe, eine prägende Wirkung auf den durch homogene Bebauungsstrukturen geprägten östlichen Abschnitt der Prinzenstraße (Gebäude Prinzenstraße 1 bis 11) aus. Das Gebäude Prinzenstraße 13, das aus städtebaulicher Sicht Teil des abgestuften Übergangs ist und sich von seiner Lage her innerhalb der Sichtachse des östlichen Abschnitts der Prinzenstraße befindet (s.o.), ordnet sich dabei heute hinsichtlich seines Baukörpers und seiner Funktion bzw. Nutzung in die umliegende Wohnnutzung ein. Somit ist es ebenfalls Ziel dieser Bebauungsplanänderung, diese abgestufte Bebauung bzw. den städtebaulichen Übergang durch ergänzende Regelungen zu sichern.

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
- 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
- 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. Bei einigen dieser Gebäude sind Dachaufbauten vorzufinden. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist weitgehend realisiert. Der städtebauliche Charakter des Gebiets wird durch die vorhandenen Wohngebäude geprägt.

Das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung wird durch die Prinzenstraße erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Straßenraums und auf den privaten Grundstücken Stellplätze vorhanden.

In der näheren Umgebung des Plangebiets ist neben einem Kindergarten, dem Ev. Friedhof Königshardt und einer Kirche ausschließlich Wohnbebauung vorzufinden.

1.6 Bürgerbeteiligung

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 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 Festsetzung bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wird beibehalten. Die übrigen Grundstücke des Plangebiets werden, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin 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 weiterhin durch die Grundflächenzahl (GRZ) und in Teilen durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen, wie auch die der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend nicht geändert worden.

Auf die Festsetzung der GFZ im Baugebiet WR1, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 bestimmt ist, wird im Hinblick auf die weiterhin maximal mit einem Vollgeschoss zulässige Bebauung der Grundstücke verzichtet. Eine Einhaltung des festgesetzten Wertes der GFZ in Höhe von 0,4 ist auch bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 487 gewährleistet.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung einer offenen Bauweise aufgenommen. Im Bebauungsplan Nr. 43 wurde, außer der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Bauweise nicht näher bestimmt. Vor dem Hintergrund ist die Errichtung einer geschlossenen Bebauung mit einer parallel zur Straße verlaufenden, durchgehenden Baukörperzeile, die ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird, möglich. Eine solche Entwicklung entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt Oberhausen, zumal bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 43 für das zukünftige WR2 bestimmt wurde, dass in diesem nur freistehende Wohngebäude zulässig sind. Eine geschlossene Bebauung korrespondiert darüber hinaus auch nicht mit der vorhandenen Umgebungsstruktur. Auf die bisherige Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebiets hat diese Festsetzung keine Auswirkungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet zukünftig ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, wodurch den Bauherren zusätzlicher Spielraum zur Verwirklichung ihrer Vorstellungen eingeräumt werden kann. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf wird die bislang eng am Gebäudebestand orientierte straßenseitige Baugrenze im Zuge der Änderung des Bebauungsplans begradigt. Hierdurch soll eine bessere räumliche Ablesbarkeit zukünftiger Bebauungsstrukturen ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf weist gegenüber den Baufenstern der angrenzenden Wohngebiete eine größere Tiefe auf. Um auch hier eine maßstäbliche Bebauungsstruktur sicher zu stellen und somit den Zielen des Bebauungsplans zu entsprechen, ist eine Differenzierung der bislang rechtskräftigen Festsetzungen erforderlich; hierzu gehört auch die Aufnahme einer Bestimmung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die sich am vorhandenen Gebäudebestand und den aus der Umgebung abgeleiteten Strukturen orientiert: Für den unmittelbar an die Prinzenstraße angrenzenden Teil des Baufensters mit einer Tiefe von 12,0 m wird diese auf zwei als Höchstmaß bestimmt. Im rückwärtigen Raum erfolgt, vor dem Hintergrund des daran anschließenden eingeschossigen Kindergartengebäudes, die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss.

Die Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse im Baugebiet WR2 wird weiterhin mit zwei festgesetzt. Die bislang festgesetzte zwingende Bestimmung von einem zu errichtenden Vollgeschoss im WR1 kann bei einem Vollgeschoss entfallen und in eine Festsetzung als Höchstmaß geändert werden. Damit wird keine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Situation hervorgerufen.

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

Die Baufenster innerhalb der reinen Wohngebiete weisen eine Tiefe 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 in diesen Baugebieten 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

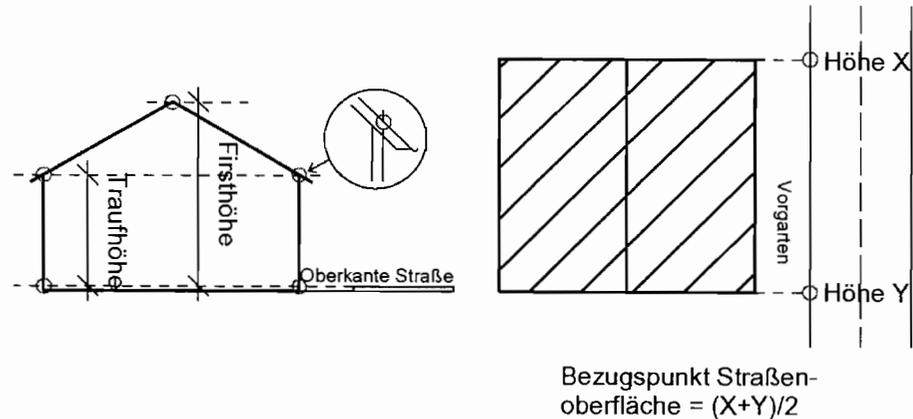
Mit der Festsetzung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Hierdurch wird der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung, insbesondere 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 im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung und einer ausreichenden lichten Geschoss- bzw. Raumhöhe wurden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen 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. In dem Baugebiet WR1 und der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine maximale Traufhöhe von 3,6 m sowie eine maximale Firsthöhe von 7,0 m zulässig. Hierdurch erhält der Straßenzug des östlichen Abschnitts der Prinzenstraße einen einheitlichen Charakter und zusätzlich wird durch die Fläche für den Gemeinbedarf ein abgestufter Übergang zwischen der Wohnbebauung innerhalb des östlichen Abschnitts des Plangebiets und der Bebauung im westlichen Teil der Prinzenstraße gebildet. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist trotz dieser Beschränkung der Höhenentwicklung eine Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen durch einen entsprechenden Ausbau des Dachgeschosses möglich. Auf Grund der vorzufindenden Gebäudestrukturen im Baugebiet WR2 und den westlich anschließenden Bereichen ist hier eine maximale Traufhöhe von 6,4 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,8 m festgesetzt.

Als Trauf- bzw. Firsthöhe gilt im gesamten Plangebiet das Maß zwischen der Schnittli-

nie von Außenwand und Dachhaut bzw. der oberen Dachkante und der Straßenoberfläche an der Haupteerschließungsseite 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 soll anhand folgender Abbildung verdeutlicht werden:



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 Haupteerschließungsseite 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 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

Zur Sicherung des städtebaulichen Charakters des Gebiets ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in Kellergeschossen der Gebäude für unzulässig erklärt worden.

Das gilt auch für die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen in den Vorgartenbereichen der Gebäude. In Verbindung hiermit steht auch die Festsetzung, 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. 43 hervorgehen, der im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche Flächen festgesetzt hat, die vorgartenmäßig zu gestalten sind. Bestehende Garagen, die keinen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, genießen Bestandsschutz. Sie sind jedoch im Falle einer Neuerrichtung um 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

2.6 Zahl der Wohnungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 geben vor, dass in bestimmten Baugebieten, zu denen auch das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 liegende WR2 gehört, nur freistehende Wohngebäude mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden sollen. Um die vorhandene und diesen Bereich prägende Siedlungsstruktur zu wahren, wird diese Festsetzung für das Baugebiet WR2 in den vorliegenden Bebauungsplan sinngemäß übernommen.

2.7 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 übernommen worden.

2.8 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 einheitlich zu bestimmen, ohne individuelle Gestaltungsspielräume stark einzuschränken:

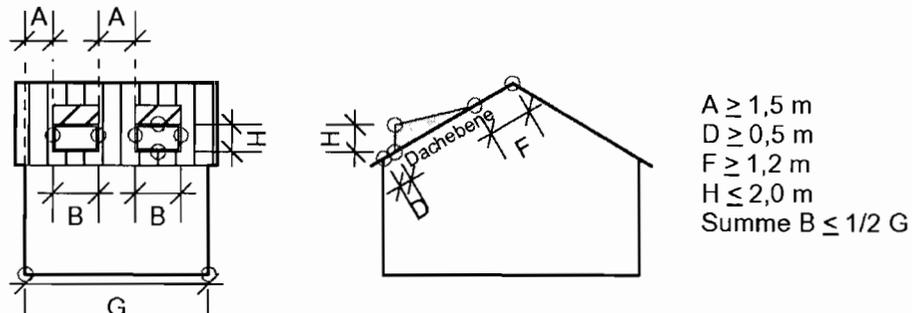
- Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung in Form von Dachformen sowie Dachaufbauten und -gauben kann im Plangebiet ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt werden. Daneben können städtebauliche Fehlentwicklungen unter anderem durch unmaßstäblichen 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.

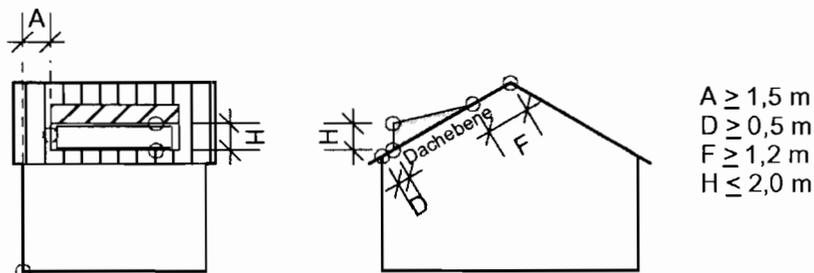
Dachaufbauten und -gauben

In dem Baugebiet WR1 sind 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 und 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. Für das Baugebiet WR2 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf, die zusammen den Übergang zwischen dem östlichen Teil der Prinzenstraße hin zu den durch mehrgeschossige Baukörper geprägten, westlich anschließenden Bereichen darstellen, gelten folgende Festsetzungen: Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig, sofern sie, gemessen entlang der Dachhaut, gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückgesetzt sind und von der Außenkante der giebelseitigen Wand um mindestens 1,5 m zurückbleiben. Es sind im gesamten Plangebiet nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfläche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreitet.

Die beiden nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen grafisch. Für das WR1 sowie die Fläche für den Gemeinbedarf gilt:



Für die Festsetzungen des WR2 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.

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. 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 sind grundsätzlich als Flachdächer auszuführen.

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

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt eine Differenzierung der Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung. Für den straßenseitig zugewandten Bereich sind weiterhin die zuvor genannten Bestimmungen anzuwenden. Für den rückwärtigen, überbaubaren Grundstücksabschnitt wird vor dem Hintergrund der anschließenden Bebauungsstrukturen festgesetzt, dass Gebäude mit Flachdächern zu errichten sind. Somit ist gewährleistet, dass trotz dieses tiefen Baufensters die Maßstäblichkeit der Dachlandschaft erhalten bleibt und sich die zur Straße orientierten Grundstücksbereiche in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügen.

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. Hier-

durch kann sichergestellt werden, dass eine auf den Betrachter wirkende visuelle Überhöhung der Bebauung nicht hervorgerufen wird.

Im rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudebereich (Hauptgartenseite) sind Abgrabungen zulässig, sofern diese eine Breite von 40 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Einfriedigungen, vorgartenmäßige Gestaltung von Grundstücksflächen

Die textliche Festsetzung, dass, sofern Baulinie und Straßenbegrenzungslinie nicht zusammenfallen, Einfriedigungen an der Baulinie zu errichten sind, ist entfallen. Dieses trifft ebenso auf die Bestimmung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die vorgartenmäßig zu gestalten sind, zu. Der Entfall dieser Festsetzungen ist damit zu begründen, dass in dem weitgehend bebauten Plangebiet 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 2.5).

Darüber hinaus wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene 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 vor Ort vorzufindende Situation angepasst, indem zukünftig die Bestimmung der zulässigen Arten von Einfriedigungen entfällt und statt dessen ausschließlich die Höhenentwicklung auf ein maximales Maß von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt wird.

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

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).

2.10 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 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 14.05.2007 (Seiten 16 + 17)

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. 43 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. Matjeda

Bochum, 15. Dezember 2005

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 09.03.2006 bis 10.04.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 11.04.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Scherf', is written over the printed name of the representative.

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 qm 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. 43 – Walsumermark / Kiefemstraße – 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 nicht innerhalb der 300 m-Pufferzone um das FFH-Gebiet „DE-4407-301 Kirchhellener Heide und Hiesfelder Wald“, daher ist die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

3.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1 a 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 Nutzung durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen starke Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgt.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 487 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

3.3. Immissionen

Belange des Immissionsschutzes sind nicht berührt.

3.4 Bodenschutz und Altlasten

Der Bebauungsplan überschneidet sich im Bereich des Flurstücks 519 in der Prinzenstraße mit der Altablagerung EO4.014. Für diese Fläche liegen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durch das Büro W. u. M. Greminger aus 1996 vor, die im Vorfeld einer Bebauung des Grundstücks durchgeführt wurden. Es wurden geringmächtige unbelastete Anschüttungen nachgewiesen. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich hieraus kein weiterer Handlungsbedarf.

Eine Prüfung auf immissionsbedingte Bodenbelastungen anhand der derzeit vorliegenden Ergebnisse und Bodenbelastungskarten ergab keine Hinweise auf Bodenbelastungen, die den geplanten Nutzungen entgegen stünden.

3.5 Wasserrechtliche Belange

Im Planbereich ist hoch anstehendes Grund- bzw. Stauwasser nicht auszuschließen. Bei zu unterkellernden Gebäuden ist deshalb die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen „drückendes“ Wasser zu prüfen. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich, sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Der nachfolgend formulierte Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Da im Planbereich hoch anstehende Grund- bzw. Stauwasserhorizonte nicht auszuschließen sind, ist vor einer Bebauung im reinen Wohngebiet zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Sollten Schutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.



Beigeordneter



Oberhausen, 14.05.2007



Bereichsleiter – Stadtplanung –

W. u. M.

Diese dem Bebauungsplan Nr. 487, 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 14.05.2007 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 18.06.2007 beschlossen worden.

Oberhausen, 19.06.2007

Der Oberbürgermeister



Wehling