

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 541 „Thüringer Straße / Friesenstraße,,

in

Oberhausen – Sterkrade

1. AUSFERTIGUNG

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
14.05.2007

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Vereinfachtes Aufstellungsverfahren
3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen
2. Verkehr

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung
2. Flächennutzungsplan (FNP)
3. Landschaftsplan
4. Angrenzender Bebauungsplan Nr. 174
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Allgemeines
2. Art der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksflächen
4. Maß der baulichen Nutzung
5. Öffentliche Verkehrsfläche

E Umweltverträglichkeit

F Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit der Planung

G Wasserwirtschaftliche Belange

H Kosten

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 3, südwestlich des Kreuzungsbereichs Thüringer Straße / Friesenstraße und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 190 und 191; östliche Grenze des Flurstückes Nr. 191; nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 198, 197, 177, 40 und 42; nordöstliche, südöstliche und südwestliche Grenzen des Flurstücks Nr. 42; südliche Grenze der Flurstücke Nr. 40, 197 und 198 und deren Verlängerung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 190; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 190

2. Vereinfachtes Aufstellungsverfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 541 wird in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Deshalb kann die Aufstellung des Bebauungsplans in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Bei diesem vereinfachten Verfahren findet die Beteiligung der Öffentlichkeit (u.a. Bürgerversammlung) im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.

Der Bebauungsplan wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden.

3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Das Plangebiet befindet sich am Übergang des zentralen Bereichs von Buschhausen in die umgebende Wohnbebauung. Entsprechend zeichnen sich die Gebäude an der Friesenstraße durch eine gewerbliche Nutzung mit Geschäften im Erdgeschoss aus. Die gewerbliche Nutzung nimmt nach Westen hin ab.

Für den Bereich besteht noch kein Bebauungsplan, mögliche Baugesuche wären also nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -unbeplanter Innenbereich- zu beurteilen. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens lag ein Antrag auf Umnutzung eines Ladenlokals mit gewerblicher Nutzung zu einer Vergnügungsstätte (Verkauf von Erotikartikeln, Verkauf und Vorführung von Erotikfilmen in Einzelkabinen) vor. Das Ladenlokal steht derzeit leer. Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebiets an der Schnittstelle zwischen dem Einkaufsbereich Buschhausens und den umgebenden Wohnstrukturen, die durch kirchliche und schulische Nutzungen sowie Kinderspielplätze ergänzt werden, wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Nutzung und Gestaltung derartiger Schnittstellen haben eine besondere Bedeutung, da sie das Erscheinungsbild, das Image, des gesamten Stadtteils prägen. Aus diesem Grunde bedürfen Veränderungen in solchen Bereichen einer sorgfältigen Prüfung und Betrachtung.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, welche Nutzungen in diesem für den Stadtteil wichtigen Bereich angesiedelt werden können, ohne dass negative Effekte für den Bereich selbst oder die umgebenden Strukturen zu befürchten sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 541 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Gestaltung des Übergangs vom zentralen Geschäftsbereich hin zur Wohnbebauung;
- Prüfung der Verträglichkeit einzelner Nutzungen, wie z.B. von Vergnügungsstätten, auch im Hinblick auf die das Plangebiet umgebenden Nutzungen.

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist durch eine Blockrandbebauung charakterisiert. Im Westen des Plangebiets beginnt der Übergang zur Einzelhausbebauung. Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sind zwei- bis fünfgeschossig. Die fünfgeschossige Bebauung im Osten betont den Kreuzungsbereich Friesenstraße / Thüringer Straße und hat an den gegenüberliegenden Ecken ihr Pendant. Nach Westen hin nimmt die Geschossigkeit ab. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Bauzeiten, das spiegelt sich auch in der Ausführung der Dächer wider.

Das Gebäude im Kreuzungsbereich ist ein Betonskelettbau mit Klinkerausfachungen. Das fünfte Geschoss ist zurückgesetzt und verfügt über ein Flachdach. Die daran anschließenden Gebäude an der Thüringer Straße (Nr. 1 –9) sind dreigeschossig mit einem relativ flach geneigten Satteldach, das jeweils zur Pestalozzistraße hin abgewalmt wurde. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.

Das Haus Thüringer Straße 9a ist zweigeschossig mit Satteldach das folgende Haus, Thüringer Straße 11, ist ein Einzelhaus ebenfalls mit Satteldach.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche und die Lutherkirche, südöstlich grenzt das Grundstück der Hegelschule (Grundschule) an.

Das Plangebiet ist durch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss geprägt. Die Häuser Friesenstraße Nr. 104, Thüringer Straße 3, 7, 9, 9a und 11 werden derzeit ausschließlich zum Wohnen genutzt. Im Gebäude Thüringer Straße 1 werden auch die Obergeschosse für gewerbliche Nutzung (Arztpraxen) genutzt. Die Ladenlokale in der Thüringer Straße 5 stehen derzeit leer.

Die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ist auch in der Umgebung zu finden. Es handelt sich dabei, wie auch im Plangebiet selber, sowohl um Läden für die Nahversorgung als auch für einen weiteren Einzugsbereich.

2. Verkehr

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet liegt südwestlich des Kreuzungsbereichs Friesenstraße / Thüringer Straße. Die Friesenstraße (L215) stellt die Verbindung zwischen Buschhausen und Alt-Oberhausen her. Sie ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen charakterisiert. Die Thüringer Straße (K10) verbindet Buschhausen mit Duisburg-Neumühl. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf beiden, das Plangebiet umgebenden Straßen, wurde ein Lärmgutachten beauftragt, um die Auswirkungen des Kfz-Verkehrs auf die schützenswerten Nutzungen im Gebiet zu untersuchen und notwendige Festsetzungen zu treffen. Als Ergebnis des Lärmgutachtens wurden Lärmpegelbereiche bezeichnet und Festsetzungen für diesen Bereich getroffen. Die näheren Ausführungen dazu sind im Kapitel E Umweltverträglichkeit dargelegt.

Die im Plangebiet befindliche Pestalozzistraße erschließt von der Thüringer Straße her ein ruhiges Wohngebiet.

Ruhender Verkehr

An der Thüringer Straße befinden sich, erschlossen über eine Parallelspur zur eigentlichen Straße, Kurzzeitparkplätze für die Ladennutzungen.

ÖPNV

Aufgrund der Lage in Buschhausen Mitte ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestellen der 4 Buslinien der STOAG befinden sich vor der Thüringer Straße Nr. 9 (separate Busspur) sowie vor der Friesenstraße Nr. 104 und gegenüberliegend.

Schulweg

Das Gebiet ist im Schulwegeplan der Hegelschule enthalten.

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 541 „Thüringer Straße / Friesenstraße“ hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05.10.1989 werden unter § 20 Abs. 2 – Siedlungsraum und Freiraum – und unter § 24 Abs. 5 – Städtebau und Wohnungswesen – Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplanes Nr. 541 „Thüringer Straße / Friesenstraße“ entsprechen diesen Vorgaben.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sind im Rahmen der Bauleitplanung unter anderem vorrangig Wohnbereiche zu sichern und die Funktionsmischung zu verstärken. Mit dem Bebauungsplan Nr. 541 werden diese Vorgaben durch die Nutzungseinschränkung für die gewerbliche Nutzung erfüllt.

Der Bebauungsplan stimmt mit der überregionalen Planung überein bzw. ist an die Ziele der Raumordnung angepasst

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Mischgebiet

Damit stimmt die Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 541 überein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

3. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 541 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

4. Angrenzender Bebauungsplan Nr. 174

Nördlich der Thüringer Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 (Rechtskraft: 19.03.1985) an.

Für den Bereich der Thüringer Straße wird in diesem Plan Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) bei einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 3 Geschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgelegt. Diese orientieren sich am Bestand und springen im westlichen Bereich zurück.

Die Planung an der Thüringer Straße ist im Bereich der Häuser Nr. 12 - 20 umgesetzt; dort wurden dreigeschossige Reihenhäuser errichtet.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Gebiet zählt zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Mögliche Vorhaben sind demnach hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu behandeln.

Art der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 – 9 BauNVO)

Das Gebiet ist einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung zuzuordnen. Es ist aufgrund der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet einzustufen. Die in § 6 Abs. 1 BauNVO beschriebene Charakteristik des Mischgebiets, das Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben ist vor Ort gegeben. Zu den im Gebiet vorhandenen Gewerbebetrieben zählen: eine Bäckerei, eine Schankwirtschaft, ein Schreibwarenhändler, eine Apotheke sowie verschiedene Arztpraxen. Die Erdgeschosse der Gebäude sind oft als Ladengeschosse ausgebildet. Die Nutzungen existieren gleichberechtigt nebeneinander. Die Wohnnutzung überwiegt derzeit flächenmäßig; dies ist aber im Mischgebiet grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet ist nicht als Allgemeines Wohngebiet einzustufen, da die vorhandenen gewerblichen Nutzungen über die in § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe im allgemeinen Wohngebiet hinausgehen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Der Einzugsbereich einiger Läden geht über das Gebiet hinaus.

Die vorhandenen Arztpraxen, deren Verbleib an dieser Stelle im Stadtgebiet wünschenswert ist, gelten als Geschäfts- und Bürogebäude und sind ebenfalls nicht einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB lediglich die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben weiterhin zu betrachtenden Aspekte wie Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise richten sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB dann nach der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. So wird der vorhandenen Nutzungsmischung im Plangebiet Rechnung getragen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Mischgebietsfestsetzung entspricht der tatsächlich vorhandenen Situation (vgl. B.1, Seite 5). Diese Nutzungsmischung trägt zur erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung des Ortsteils Buschhausen Mitte bei und spiegelt die Funktion des Plangebiets in der Gesamtstadt wider.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO) werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Diese Nutzungen sind an dieser Stelle im Stadtgebiet städtebaulich unerwünscht, da in diesem Bereich der Thüringer Straße eine geschlossene Blockrandstruktur mit einer kleinteiligen Gewerbenutzung vorhanden ist, die mit den ausgeschlossenen Nutzungen nicht korrespondieren würde. Des weiteren bieten sich für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ohnehin keine Möglichkeiten einer wirtschaftlich sinnvollen Ansiedelung aufgrund ihrer räumlichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich des Platzbedarfes, der Erschließung und der Emissionswirkung.

Ebenso unzulässig sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr.8 und § 6 Abs. 3 BauNVO und Sexshops. Ziel dieser textlichen Festsetzung ist der Schutz der vorhandenen Wohnnutzung und die Berücksichtigung der besonderen Lage des Plangebiets – die Lage neben einem Schulgrundstück und die angrenzende Lutherkirche. Die Thüringer Straße hat eine wichtige Bedeutung für den Stadtteil Buschhausen und soll in dieser Funktion gestärkt werden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexshops soll der an anderer Stelle beobachtete „trading-down“-Effekt für diesen Bereich vermieden werden. Da das Plangebiet insgesamt sehr klein ist, und man dieses nicht in einen überwiegend durch gewerbliche Nutzung bzw. Wohnnutzung geprägten Teil untergliedern sollte, werden die Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen.

Die Hegelschule, eine Grundschule, und die angrenzende Lutherkirche gehören zu schutzwürdigen Anlagen im Umfeld des Plangebiets. Der Schulweg der Kinder führt an den Gebäuden des Grundstückes entlang (vgl. Schulwegeplan). Diese eventuelle Einrichtung einer Vergnügungsstätte kann sich negativ auf ihr unmittelbares Umfeld auswirken, was zu einer Meidung des Bereiches durch die Kinder führen könnte. Da dies nicht gewollt ist und die Thüringer Straße eine wichtige Wegebeziehung in diesem Gebiet darstellt, ergibt sich ein weiterer Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den Festsetzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 174 und in Anlehnung an den vorhandenen Bestand werden für die Grundstücke Thüringer Straße 9a und 11 überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 14,0 m ausgewiesen. Für die Grundstücke Thüringer Straße 1a – 9 / Friesenstraße 102 + 104 wird die Tiefe auf 12,0 m zurückgenommen, da dort wesentlich geringere Grundstückstiefen vorliegen.

Genehmigte bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genießen Bestandsschutz. Das bedeutet, dass Nutzungsänderungen und andere genehmigungspflichtige Maßnahmen (z.B. Umbauten im Zuge von Modernisierungen) zulässig sind.

4. Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Die vorhandene Grundflächenzahl (in Teilbereichen 0,6) erreicht die aufgrund der BauNVO zulässigen Maximalwerte. Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden als nicht zielführend erachtet. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben wird ausreichend durch die Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB gewährleistet.

5. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Pestalozzistraße wird im Plangebiet gemäß ihrem Ausbau und ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

E Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan 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.

Immissionsschutz

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit wurden durch ein schalltechnisches Gutachten und eine Untersuchung der Luftschadstoffkonzentration näher betrachtet, da auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der Friesenstraße mit hohen Lärm- und Feinstaubbelastungen zu rechnen war.

Die Ergebnisse der Gesamtbelastung aus den Screeningberechnungen für die Luftschadstoffe zeigen, dass die Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO²) überall unter dem ab 2010 gültigen NO²-Grenzwert der 22. BImSchV in Höhe von 40 µg/m³ und die Jahresmittelwerte für Feinstaub (PM 10) überall unter dem Jahreshgrenzwert in Höhe von 40 µg/m³ der 22. BImSchV liegen. Somit sind weitere Untersuchungen oder Maßnahmen zur Minderung der Belastung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche vom 03.05.2007 zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche an den Fassaden zur Thüringer –und Friesenstraße tagsüber um 3 -12 dB(A) und nachts um 3 -12 dB(A) überschritten werden. An den Gebäuderückseiten werden die Orientierungswerte eingehalten.

Da aktiver Schallschutz aufgrund der räumlichen Situation im Straßenraum nicht realisierbar ist, wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz festgesetzt.

Die Fassadenbereiche an der Thüringer- und der Friesenstraße gehören zu den Lärmpegelbereichen III – V. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden (einschließlich der Fenster) müssen nach DIN 4109 die folgenden resultierenden Luftschalldämm-Maße R'_{w,res.} aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Farbkennung in Lärmkarte 2 des Gutachtens	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	≤ 55	grün	30	-
II	56 – 60	gelb	30	30
III	61 – 65	orange	35	30
IV	66 – 70	rot	40	35
V	71 – 75	purpur	45	40
VI	76 – 80	hellblau	50	45
VII	> 80	dunkelblau	Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden (Lärmpegelbereiche III und höher) besitzen, müssen mit einer zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenraumpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

Für die Lärmpegelbereiche I und II sind keine Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich, da die heute verwendeten Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung bereits erfüllen.

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 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren.

Der Einföhrungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 541 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen das bereits vorher zulässige Maß nach § 34 BauGB nicht erhöht wird.

Bodenschutz und Altlasten

Belange des Bodenschutzes und der Altlasten sind nicht betroffen.

Wasserrechtliche Belange

Belange des Wasserrechts und der Wasserwirtschaft sind nicht betroffen.

F Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit der Planung

Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Abschlussbericht der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlung (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Diese allgemeinen Anforderungen erfüllt die vorliegende Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und indem die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

Folgende Gesichtspunkte haben beim vorliegenden Bebauungsplan unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Sicherung der Wohnnutzung in einem durch Mischnutzung geprägten Gebiet
- Herstellung eines Übergangs zwischen Geschäftsbereich und Wohnbebauung

Der Grundsatz familienfreundlicher Planung der Stadt Oberhausen spiegelt sich in der Einschränkung möglicher Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wider. Damit soll das Zentrum Buschhausens für alle Bewohner nutzbar sein – für Kinder und Erwachsene.

G Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Thüringer Straße bzw. Friesenstraße abgeführt.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan Nr. 541 keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandenen Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

H Kosten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 541 ist im Wesentlichen eine Bestandssicherung beabsichtigt. Der Stadt Oberhausen entstehen deshalb durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine Folgekosten.



Beigeordneter



Oberhausen, 14.05.2007



Bereichsleiter –Stadtplanung–



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 10.07.2007 bis 10.08.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 13.08.2007

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. H. ...', is written over the seal area.

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 541 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung 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 vom 14.05.2007 ist vom Rat der Stadt am 22.10.2007 beschlossen worden.

Oberhausen, 23.10.2007

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wehling', is written over the printed name.

Wehling